



Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

AL CALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SECRETARÍA DE HABITAT  
 AL RESIDENCIAL GUATEMALA  
 1-2022-25306  
 Fecha: 2022-06-07 15:47:38  
 Número: 12841 CD  
 Objeto: DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
 Tipo: COMUNICACION ENTRADA  
 Destino: SUBRO PREV. SEGUR. HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015  
 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S</b>		2. Identificación Número <b>NIT 901.483.787-8</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>79.154.348</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2021121</b>
6. Dirección <b>CALLE 98 # 10-32 OFC 402</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>profdesarrollo2@aprixconstrucciones.com</b>	8. Teléfono <b>7442019</b>

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>ORUGA 93-16</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>102 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CRA 16 # 93-99</b>		13. Localidad - UPZ <b>Chapinero - UPZ 97 CHICO LAGO</b>	
14. Estrato <b>6</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>17</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>NA</b>	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción <b>11001-5-22-0737</b>
			Fecha de ejecutoria <b>30-mar.-2022</b>
			Curaduría <b>5</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>780</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>2850,58</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>2850</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>
24. Chip(s) <b>AAA0095AZMR</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-614610</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15-ago.-2023</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura número	Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>	Contrato <b>2198942</b>	Fecha Vigencia Prórroga <b>27-may.-2021 27-may.-2022 27-nov.-2022</b>

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020220124</b>	<b>FECHA</b> <b>07 JUN 2022</b>
---	------------------------------------

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 a partir del día:

**13 0 JUN 2022**

*Fernando Guarnizo*  
**FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ**  
Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

*Daniela Mary*  
Nombre y firma del funcionario  
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 8 de la Resolución 1513 de 2015.



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



Certificado generado con el Pin No: 220520440559405341

Nro Matrícula: 50C-614610

Página 1 TURNO: 2022-351189

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 12:54:36 PM

"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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-07-1981 RADICACIÓN: 81063377 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 21-07-1981

CODIGO CATASTRAL: AAA0095AZMRCOD CATASTRAL ANT: 93-16-1

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADA, DISTINGUIDO CON EL NO. 20 DE LA MANZANA 4 DE LA URBANIZACION CHICO NORTE; CON UNA CABIDA DE 1218.75 V2 Y LINDA: POR EL NORTE: EN 39.00 METROS CON EL LOTE NO. 19 DE LA MANZANA 4 DE LA URBANIZACION EL CHICO NORTE; POR EL SUR: EN 39.00 METROS CON EL LOTE 21 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL ORIENTE: EN UNFRENTE DE 20.00 METROS CON LA CARRERA 16 Y POR EL OCCIDENTE: EN 20.00 METROS CON EL LOTE NO. 9 DE LA REFERIDA MANZANA.-

AFECTACION: COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 16 93 99 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 16 93-99 LOTE 20 MANZANA 4 URBANIZACION CHICO NORTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-02-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4466 del 18-12-1958 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$32,906.25

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA.

A: BRANDO EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-08-1962 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4677 del 31-07-1962 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$57,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 220520440559405341**

**Nro Matrícula: 50C-614610**

Página 2 TURNO: 2022-351189

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 12:54:36 PM

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

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

DE: BRANDO EDUARDO

**A: DIAZ HOLGUIN GABRIEL**

CC# 171267 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-06-1963 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES SN del 01-01-1800 JUZG 5.CIVIL DEL CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

**A: DIAZ HOLGUIN GABRIEL**

CC# 171267 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-12-1964 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 7993 del 12-11-1964 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ HOLGUIN GABRIEL

CC# 171267

**A: BRANDO STANZIOLA EDUARDO**

CC# 2941960 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-06-1988 Radicación: 1986-89125

Doc: ESCRITURA 472 del 14-03-1986 NOTARIA 25A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BRANDO STANZIOLA EDUARDO

CC# 2941960

**A: MOLINA MURCIA NESTOR JAIRO**

CC# 19247433 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-08-1988 Radicación: 1988-120338

Doc: ESCRITURA 2981 del 19-07-1988 NOTARIA 25A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: MOLINA MURCIA NESTOR JAIRO

CC# 19247433

**A: GARCIA DE LOPEZ BLANCA YOLANDA**

CC# 41724208 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 20-02-2003 Radicación: 2003-15926

Doc: OFICIO 206000022 del 14-01-2003 DIAN de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: DIAN

**A: GARCIA DE LOPEZ BLANCA YOLANDA**

CC# 41724208 X





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

2

Certificado generado con el Pin No: 220520440559405341

Nro Matrícula: 50C-614610

Pagina 3 TURNO: 2022-351189

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 12:54:36 PM

"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 008 Fecha: 11-06-2013 Radicación: 2013-50837

Doc: OFICIO 10077 del 06-06-2013 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA REF RAD 111333 E.D - INICIO DEL TRAMITE DE EXTENSION DE DOMINIO"

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

DE: FISCAL 26 ESPECIALIZADO - FISCALIA GENERAL DE LA NACION

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-12-2015 Radicación: 2015-114643

Doc: SENTENCIA 022 del 02-10-2015 CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS 001 JEPMS DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO: 0142 EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO

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

A: NACION- FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-10-2016 Radicación: 2016-82901

Doc: OFICIO 021022 del 23-09-2016 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESTINACION PROVISIONAL: 0506 DESTINACION PROVISIONAL QUE COMUNICA LA RESOLUCION 372 DEL 17-05-2016

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

A: GESTION JURIDICA E INMOBILIARIA LTDA

NIT# 900048028

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-16069

Doc: OFICIO 1590 del 02-02-2017 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Cancelación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA ART. 18 LEY 793/2002 Y INSTRUCCION ADTIVA 06/2007 SUPERNOTARIADO Y REGISTRO

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

A: GESTION JURIDICA E INMOBILIARIA LTDA

NIT# 900048028

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-02-2019 Radicación: 2019-6960

Doc: OFICIO 1687 del 25-01-2019 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA



Certificado generado con el Pin No: 220520440559405341

Nro Matrícula: 50C-614610

Página 4 TURNO: 2022-351189

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 12:54:36 PM

"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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA REMOCION CALIDAD DE DEPOSITARIOS

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

NIT# 9002654083 SAE

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-02-2021 Radicación: 2021-15060

Doc: OFICIO 60262501 del 17-02-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION CONTRIBUCION DE VALORIZACION POR ACUERDO 724 DE 2018

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-05-2021 Radicación: 2021-41382

Doc: OFICIO 012764 del 01-05-2021 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEPOSITO PROVISIONAL: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES -SAE- S.A.S.

A: DIAZ RODRIGUEZ OSCAR

CC 79755419

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 26-07-2021 Radicación: 2021-59774

Doc: OFICIO 2021-18547 del 13-07-2021 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

A: GESTION JURIDICA E INMOBILIARIA LTDA

NIT# 900048028

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-07-2021 Radicación: 2021-59774

Doc: OFICIO 2021-18547 del 13-07-2021 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

NIT# 9002654083

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



3

Certificado generado con el Pin No: 220520440559405341

Nro Matrícula: 50C-614610

Pagina 5 TURNO: 2022-351189

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 12:54:36 PM

"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

A: DIAZ RODRIGUEZ OSCAR

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 26-07-2021 Radicación: 2021-59774

Doc: OFICIO 2021-18547 del 13-07-2021 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEPOSITO PROVISIONAL: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL

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

A: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E. S.A.S

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-63385

Doc: OFICIO 1182191 del 03-08-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

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

VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 724 DE 2018

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-43608

Doc: OFICIO 2022010943 del 05-05-2022 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR

JURISDICCION COACTIVA

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

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

NIT# 9002654083

A: GARCIA DE LOPEZ BLANCA YOLANDA

CC# 41724208

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-5624 Fecha: 17-04-2018

ANOT. 11 CORREGIDA. SI VALE SEGUN TEXTO TITULO ART 59 LEY 1579/2012. AUXDEL74/C2018-5624

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 220520440559405341

Nro Matrícula: 50C-614610

Pagina 6 TURNO: 2022-351189

Impreso el 20 de Mayo de 2022 a las 12:54:36 PM

"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: 2022-351189

FECHA: 20-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



4

Bogotá D.C. 5 de mayo de 2022

190	CS2022-
-----	---------

AL CONTESTAR CITE ESTE  
NÚMERO

Doctora  
**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
Oficina de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro  
Calle 26 No. 13 – 49  
Ciudad

**Asunto:** Reiteración solicitud cancelación anotación No. 9 medida cautelar 50C-614610

Respetada doctora.

En atención a lo establecido en la Ley 1708 de 2014, la Sociedad de Activos Especiales SAS administra el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, nos permitimos solicitar:

Mediante Sentencia 022 del 2 de octubre de 2012 comunicada por el Centro de Servicios Administrativos 001 JEPMS del Bogotá la cual se encuentra debidamente ejecutoriada, se declaró la extinción del derecho de dominio del bien inmueble 50C-614610 (anotación No. 9),

Que verificado el certificado de tradición y libertad se observa que se encuentra vigente las medidas cautelares de "EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA)" en la anotación No. 7, por lo tanto, me permito solicitarle de proceder a la cancelación de dicha anotación.

Lo anterior, según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 793 de 2002, el cual se indica que la " *La Sentencia declarará la extinción de todos los derechos reales, principales o accesorios, desmembraciones, gravámenes o cualquiera otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien y ordenará su tradición a favor de la nación a través del Fondo para Rehabilitación, inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado.*" y lo contemplado en la instrucción administrativa No. 06 de 2007, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro., respecto a la cancelación de la medidas cautelares que a la fecha se encuentra inscritas, razón por la cual solicitamos proceder a la correspondiente cancelación de la medidas cautelares de EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA)" registrada en el certificado de tradición y libertad 50C-614610.

Sin otro particular la Sociedad de Activos Especiales S.A.S queda presta para absolver cualquier inquietud.

Cordialmente,

  
**SANDRA MILENA RODRIGUEZ DIAZ**  
Gerente Zona Centro Oriente

Elaboró: Andrea Trejos Zarate







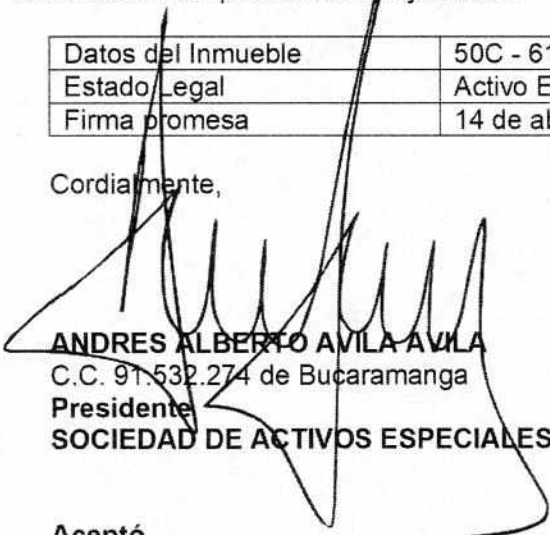
Señores  
**SECRETARIA DEL HABITAT**  
La Ciudad.

**Asunto:** Otorgamiento Permiso de enajenación


**ANDRES ALBERTO AVILA AVILA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 91.532.274 de Bucaramanga, obrando en nombre y Representación Legal y en calidad de **PRESIDENTE** de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S-SAE**, sociedad por acciones simplificada, comercial, de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT. 900.265.408-3, con matrícula mercantil número 01919219 de la Cámara y Comercio de Bogotá, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la cámara de comercio de Bogotá actuando como propietarios del predio ubicado en la ciudad de Bogotá en la **Cra 16 # 93-99**, coadyuvo para solicitar el permiso de enajenación ante la secretaria del hábitat con el fin de adelantar el plan de construcción del proyecto **ORUGA 93-16** en el inmueble anteriormente mencionado al señor **FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.154.348 de Usaquén, en su calidad de representante legal de **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.** sociedad identificada con NIT 901.483.787-8 El cual será responsable de las obligaciones contraídas en la radicación del permiso de enajenación.

Datos del Inmueble	50C - 614610
Estado Legal	Activo Extinto
Firma promesa	14 de abril de 2021

Cordialmente,

  
**ANDRES ALBERTO AVILA AVILA**  
C.C. 91.532.274 de Bucaramanga  
Presidente  
**SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S- SAE**

Aceptó,

  
**FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ**,  
C.C. 79.154.348 de Usaquén – Cundinamarca  
Representante legal de Oruga Construcciones S.A.S.



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Continuación



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

Página 2 de 2

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768  
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132  
Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089  
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
**CECULA DE CIUDADANIA**

NUMERO **91532274**

**AVILA AVILA**  
 APELLIDOS

**ANDRES ALBERTO**  
 NOMBRES

FIRMA 




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **08-SEP-1984**

**AGUSTIN CODAZZI**  
 (CESAR)

LUGAR DE NACIMIENTO

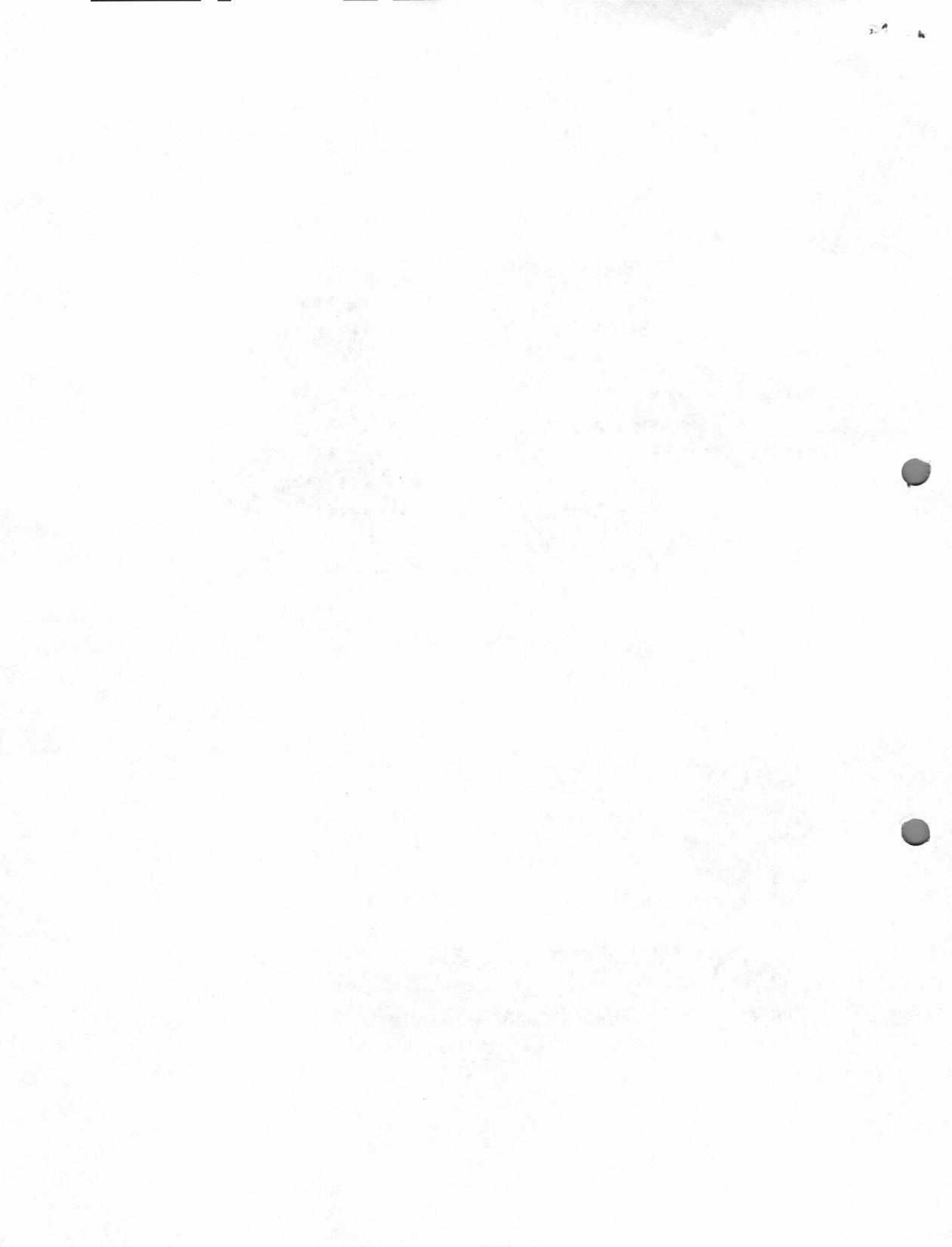
**1.75**      **B+**      **M**  
 ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**09-SEP-2002 BUCARAMANGA**  
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

  
 REGISTRADORA NACIONAL  
 ALBEATRIZ RENGIFO LOPEZ



P-2700100-59110762-M-0091532274-20030523      03211031430.02 161714590





Bogotá D.C, marzo de 2022.

Señores  
**SECRETARIA DEL HÁBITAT**  
Ciudad

**ASUNTO:** declaración unilateral de voluntad sobre responsabilidad.  
**REFERENCIA:** PREDIO 50C-614610. CHIP AAA0095AZMR

Por medio de este documento y en representación de la empresa responsable **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S**, con NIT. 901.483.787-8 representada por **FERNANDO GUARNIZO GUTIERREZ** mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.154.348, se hace constar de forma expresa y voluntaria que asume la responsabilidad civil y/o penal frente a terceros derivada exclusivamente en el decreto 2610 de 1979, referente a la solicitud del permiso de enajenación.

Así mismo, nos obligamos a sacar a la sociedad la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S-SAE**, sociedad por acciones simplificada, comercial, de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT. 900.265.408--1, en paz y salvo de cualquier procedimiento administrativo, litigio o conflicto derivado de la actividad identificada en líneas anteriores y llevar a cabo por los suscritos, así como cubrir los daños y perjuicios que en su caso puedan ocurrir.

**PROPIETARIO**

  
**ANDRES ALBERTO AVILA AVILA**  
C.C. 91.532.274 de Bucaramanga  
**Presidente**  
**SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S- SAE**

**SOLICITANTE**

*Fernando Guarnizo*

**FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ,**  
C.C 79.154.348 de Usaquén – Cundinamarca  
**Representante legal de Oruga Construcciones S.A.S**

7



3

**PROYECTO ORUGA 93-16  
CARTA DE INSTRUCCIONES  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16  
No. TAG\_NUMERO\_ENCARGO**

Fase o etapa del PROYECTO: ÚNICA  
Unidad: TAG\_NUMERO\_INMUEBLE

Yo, (nosotros)

TAG\_TERCERO\_NOMBRE

actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021) **(el "Contrato"), respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo**, a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Oruga 93-16, por parte de la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.(el "Fideicomitente" o el "Beneficiario Condicionado") adelanta bajo su propia cuenta y riesgo el Proyecto Inmobiliario denominado ORUGA 93-16 (el "Proyecto"), respecto del cual me encuentro interesado en adquirir la unidad inmobiliaria que se indica en precedencia, razón por la cual, mediante la presente carta **INSTRUYO IRREVOCABLEMENTE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ("FIDUCIARIA" o "ALIANZA"), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes instrucciones irrevocables, previa mención de las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** Que el Fideicomitente se encuentra interesado en desarrollar un Proyecto Inmobiliario en la ciudad de Bogotá D.C. denominado ORUGA 93-16, conformado por ciento dos (102) Activos Inmobiliarios VIS de Apartamentos el cual se desarrollará sobre el (los) inmueble(s) identificado(s) con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-614610 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro (**El Proyecto**).

**SEGUNDO:** Que el día veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021) la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de Fideicomitente y Alianza Fiduciaria S.A. (**Alianza**) en calidad de Fiduciario suscribieron un contrato de fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Oruga 93-16(en adelante el **Fideicomiso**).

**TERCERO:** Que el objeto del contrato de Fiducia es que durante la fase preoperativa y constructiva: (i) el Fideicomitente desarrolle el Proyecto, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa; (ii) ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el Fideicomitente, los Terceros Interesados en el Proyecto (**Los Terceros o el Encargante**) y a disposición del Fideicomitente una vez obtenidas las **CONDICIONES DE GIRO** y (iii) una vez terminadas las obras objeto del Proyecto por parte del Fideicomitente y previamente incorporadas al Fideicomiso las mejoras y transfiera a los Terceros, a título de compraventa en virtud de las promesas de compraventa que el Fideicomitente suscriba con los Terceros y que girarán una vez suscritas con el Fideicomitente.

**CUARTO:** Que de acuerdo al contrato de Fiducia citado, el Fideicomitente acreditará ante la fiduciaria las condiciones de giro establecidas en el mismo para la entrega de los recursos del PROYECTO a su favor o a favor de quien éste indicara.

#### **INSTRUCCIONES IRREVOCABLES:**

1. Recibir a título de aporte la suma que se indica en el Anexo 1 de este documento, que realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1 de esta Carta de Instrucciones. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la FIDUCIARIA. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con ALIANZA, los recursos entregados no serán aplicados al proyecto, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.
2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (**El Fondo**) administrado por la FIDUCIARIA.
3. Poner a disposición del Fideicomitente, los dineros entregados y administrados en el Fondo junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos ("**las Condiciones de Giro o Condiciones**") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el Contrato. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las Condiciones señaladas en la presente carta, o (ii) si las mencionadas Condiciones no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el Fideicomitente se tendrá como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las Condiciones y con posterioridad del cumplimiento de las mismas de manera automática se pondrán a disposición del Fideicomitente, con quien se suscribirá una promesa de compraventa ("**La promesa de compraventa**"), con el fin de adquirir la calidad de promitente comprador del proyecto.
4. Las Condiciones de Giro a ser acreditadas por el FIDEICOMITENTE dentro del término dispuesto en el Contrato son:
  - 4.1. La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
  - 4.2. La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan al ochenta por ciento (80%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, suscritos por las respectivas, partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE se haya reservado para sí.
  - 4.3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
  - 4.4. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
  - 4.5. La designación del SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO.
  - 4.6. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR.
  - 4.7. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, con el cumplimiento individual de alguno de los siguientes ítems, o la combinación de los mismos, siempre y cuando de manera combinada acrediten una fuente de financiación por una suma igual o superior a MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.200.000.000.00): (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, o (ii) Aporte real de recursos propios por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE
  - 4.8. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada

por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.

4.9. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

4.10. Que el INMUEBLE, se transfiera al FIDEICOMISO a título de compraventa en virtud de la cesión que se realizará al FIDEICOMISO de la calidad de promitente comprador dentro de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE

4.11. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.

4.12. La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.

4.13. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos encargantes, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

5. **Declaro conocer y aceptar que el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.**
6. **Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá acceder a los recursos depositados a tal fecha, cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del PROYECTO. Así mismo, el BENEFICIARIO CONDICIONADO, accederá a los rendimientos producidos por mis(nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.**
7. **A partir del momento del cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, los recursos por mi entregados serán administrados en los términos de que trata el Contrato de Fiducia. El BENEFICIARIO CONDICIONADO se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, conforme se establece en el contrato de fiducia.**
8. **Las Condiciones deben acreditarse antes del veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022), término que se prorrogará automáticamente por una (1) sola vez y por un término de seis (6) meses.**
9. **Si no se acreditan las Condiciones en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), ALIANZA restituirá a mi(nuestro) favor o pondrá a mi(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente referido, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo, en consecuencia, se deberá realizar**



- el giro de los recursos correspondientes a la cuenta bancaria indicada en el numeral 12 de estas instrucciones.
10. Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del Fondo, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.
  11. Me reservo el derecho de solicitar al FIDEICOMITENTE el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito en cualquier tiempo.
  12. EL BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presenta mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial de la presente carta de instrucciones, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el CONSTITUYENTE en ese sentido.
  13. Con ocasión de las causales de desistimientos contemplados en los numerales 11 y 12 anteriores, autorizo(amos) a que se me(nos) descuente de los recursos entregados por mi el valor de la sanción establecida en el documento independiente que para tales efectos suscriba con el CONSTITUYENTE, sin la participación de la FIDUCIARIA, y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO.
  14. Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del CONSTITUYENTE, la FIDUCIARIA girará tales sumas de conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO, una vez informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del CONSTITUYENTE, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.
  15. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

#### DECLARACIONES

**PRIMERA:** Conozco(conocemos) que el punto de equilibrio del PROYECTO fue establecido directamente por el BENEFICIARIO CONDICIONADO sin participación de ALIANZA, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.

**SEGUNDA:** Que este documento no corresponde, ni se asimila a una PROMESA DE COMPRAVENTA y que ALIANZA como sociedad, como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el FIDEICOMITENTE suscriba conmigo y que regirán una vez cumplidas las Condiciones, sin perjuicio de la permanencia en vigencia de las estipulaciones, instrucciones y declaraciones, relativas a la destinación de los recursos por mi entregados conforme el Anexo 1, obligaciones, derechos y sanciones, contenidas en las presentes instrucciones.

**TERCERA:** Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el Contrato.

**CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**QUINTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que ALIANZA: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las Condiciones, y ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

Conforme a lo anterior, el FIDEICOMITENTE es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

**SEXTA:** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

**SÉPTIMA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) el reglamento del Fondo, que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y que en dicho Fondo serán invertidos los aportes que entregue(mos).

**OCTAVA:** Autorizo(amos) al BENEFICIARIO CONDICIONADO para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el Contrato Fiduciario a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

**NOVENA:** Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de ENCARGANTE(S) y con posterioridad al cumplimiento de las condiciones de giro en mi calidad de comprador: (i) que la Fiduciaria me(nos) rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) A que si se cumplen las Condiciones, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al FIDEICOMITENTE, junto con los recursos aportados con posterioridad al cumplimiento de las referidas Condiciones.(iii) A que una vez los recursos sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; (iv) En caso que no se cumplan las Condiciones dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

**DÉCIMA:** Cualquier modificación que altere las Condiciones definidas en el Contrato o de los derechos de los ENCARGANTES o partes del Contrato deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación de un número sustancial de unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los encargantes, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO. En todo caso, se debe mantener la

**proporción establecida en la condición establecida en el numeral 4.2. del numeral cuarto de la presente carta. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación.**

**DÉCIMA PRIMERA:** La presente carta de instrucciones contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Manifiesto(manifestamos) que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

**DÉCIMA TERCERA: Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de ENCARGANTE: (i) Realizar los aportes al Fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo 1, (ii) a no entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último, mientras se cumplen las Condiciones y con posterioridad al cumplimiento de las mismas, (iii) obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE para la celebración de cesión de los derechos derivados de la inversión en el Fondo y (iv) actualizar la información requerida por ALIANZA, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.**

**DÉCIMA CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el beneficiario de los mismos.

**DÉCIMA QUINTA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

**DÉCIMA SEXTA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO, copia del Contrato y de la presente Carta de Instrucciones.

**DÉCIMA SÉPTIMA: He(hemos) recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El ABC de negocios fiduciarios y la cartilla se encuentran a disposición del ENCARGANTE y pueden consultarse mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:**

<b><u>Documento</u></b>	<b><u>Ruta de acceso dentro del sitio</u></b>	<b><u>Link de Acceso Directo</u></b>
<b><u>Cartilla Negocios Fiduciarios</u></b>	<b><u><a href="http://www.alianza.com.co/educación_financiera/Cartilla_Fiduciarios">www.alianza.com.co/educación financiera/ Cartilla Fiduciarios</a></u></b>	<b><u><a href="https://www.alianza.com.co/documents/20182/75908/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf/3306f5ec-45a3-470a-ad12-dc603c32458c">https://www.alianza.com.co/documents/20182/75908/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf/3306f5ec-45a3-470a-ad12-dc603c32458c</a></u></b>
<b><u>ABC Negocios Fiduciarios</u></b>	<b><u><a href="http://www.alianza.com.co/educación_financiera/ABC_Negocios_Fiduciarios">www.alianza.com.co/educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios</a></u></b>	<b><u><a href="https://www.alianza.com.co/documents/20182/75908/abcnegociosfiduciarios.pdf/0ecea3-153a-4a45-96b0-f34c3ea53e88">https://www.alianza.com.co/documents/20182/75908/abcnegociosfiduciarios.pdf/0ecea3-153a-4a45-96b0-f34c3ea53e88</a></u></b>

**DÉCIMA OCTAVA:** Que conozco(conocemos) la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA, sus funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de mis(nuestros) intereses como consumidor(es) financiero(s).

**DECIMA NOVENA:** Que conozco(conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono:+57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web:www.ustarizabogados.com.

**VIGÉSIMA:** Que la presente Carta de Instrucciones ha sido ampliamente discutida por mi(nuestra) parte con la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** Que las estipulaciones relacionadas con la entrega de recursos al cumplimiento de las condiciones de giro perderán vigentes al momento en que el Fideicomitente acredite el cumplimiento de las mismas y permanecerán vigentes aquellas aplicables a la administración de los recursos por mi aportados y a mi relación con el proyecto con posterioridad al cumplimiento de las señaladas condiciones.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona a continuación obligándome a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos:

EL ENCARGANTE	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_DIRECCON	TAG_TERCERO_TELEFONO

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador

Suscribo la presente carta de instrucciones, en calidad de ENCARGANTE, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

EL ENCARGANTE	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION



ANEXO 1 - VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA: (\_\_\_\_\_)

El valor de los aportes pactado con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_NUMERO (TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_LETRAS) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

<b>Cuota</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha (dd/mm/aa)</b>
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

Total de la cuota inicial: TAG\_CUOTA\_INICIAL

Total Financiación: TAG\_CREDITO\_HIPOTECARIO

En atención a que la unidad inmobiliaria es de carácter VIS/VIP, el VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA será el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) del año en que la unidad inmobiliaria sea transferida a título de compraventa.



12

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_  
PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

**TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**1.1. PARTES INTERVINIENTES**

**PROMITENTE VENDEDOR:**

**ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado No.001 del 19 de abril de 2021, representada legalmente por **FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ**, persona mayor de edad, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 79.154.348 expedida en Bogotá D.C. y, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., y quien actúa en su calidad de Representante Legal identificada con NIT. 901.483.787-8, registrada con matrícula mercantil número \_\_\_\_\_, con domicilio principal en Bogotá D.C. todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante actuando en este acto en su condición de **FIDEICOMITENTE** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16.**, en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO ORUGA 93-16.**

**PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)**

**NOMBRES Y APELLIDOS:** \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, ESTADO CIVIL: \_\_\_\_\_, Dirección Residencia: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_ Dirección Oficina: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Celular: \_\_\_\_\_

**1.2. OBJETO DEL CONTRATO.**

**INMUEBLE (S)**

**APARTAMENTO \_\_\_\_\_ PARQUEADERO \_\_\_\_\_ PERTENECIENTES AL EDIFICIO \_\_\_\_\_**

La ubicación, área y dependencias de los inmuebles mencionados constan en la cláusula primera del presente contrato.

**1.3. PRECIO Y FORMA DE PAGO:**

El valor total de la venta, es de \_\_\_\_\_ PESOS MCTE (\$ \_\_\_\_\_) Suma que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a pagar en su propio nombre, conjunta, solidaria o separadamente al **PROMITENTE VENDEDOR** así:

1.3.1. La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) que **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, manifiesta haber recibido de conformidad a la firma de la presente promesa.

**1.3.2. FORMA DE PAGO**

1.3.3. El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_ mcte), mediante un crédito hipotecario que tramitara ante el Banco de \_\_\_\_\_ o cualquier entidad financiera, el cual deberá tramitar **EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en forma oportuna, autorizando de

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_  
PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

manera expresa para que el desembolso del crédito se destine para abonar el saldo que EL PROMITENTE VENDEDOR tenga con la entidad en virtud del crédito constructor o en caso de que éste haya sido cancelado, para que dicho monto le sea entregado directamente.

a.) Esta suma la pagará **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con recursos propio o con el producto de un préstamo que podrá solicitar, gestionar y obtener en el **BANCO \_\_\_\_\_**, o en cualquier otra entidad financiera (en adelante la "**ENTIDAD FINANCIERA**") y que garantizará con la constitución de una Hipoteca sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por la **ENTIDAD FINANCIERA**, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura de venta.

b.) **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) desde ahora que el producto del préstamo se lo entregue la **ENTIDAD FINANCIERA** directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Sobre la suma anteriormente mencionada se causarán intereses conforme a lo establecido en el parágrafo séptimo de la cláusula Quinta del presente contrato, a partir de la fecha de entrega de los inmuebles.

**1.4. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA - NOTARÍA \_\_\_\_\_ DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

El día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 2023, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_:00 \_\_.m) en la Notaría \_\_\_\_\_, o en la fecha posterior que los contratantes acuerden mediante OTRO SÍ que hará parte de este documento.

**1.5. ENTREGA DE LOS INMUEBLES**

A los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días hábiles siguientes al desembolso del crédito saldo del precio del inmueble, por parte de la entidad crediticia (SI HAY CREDITO),

A los cinco (\_\_\_\_) días hábiles siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa. (DE CONTADO).

No obstante, los plazos aquí determinados podrán ampliarse en el evento de que se presenten hechos constitutivos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero en los cuales no se comprometa la responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**1.6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES DE EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):**

	PROMITENTE VENDEDOR	PROMITENTE COMPRADOR 1	PROMITENTE COMPRADOR 2
Dirección Física			
Dirección Electrónica			
Teléfono			

**1.7. PERMISO DE VENTAS: Radicación \_\_\_\_\_**

**EL PROMITENTE(S) (LOS) COMPRADOR (ES)** declaran conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_  
PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

1.8. **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que al proyecto denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** le correspondió la radicación No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de Dos Mil Veintidós (2022) Otorgado por la Secretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat.

1.9. **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se comprometen para con el **PROMITENTE VENDEDOR** a suscribir, en caso de que así lo determine **EL PROMITENTE VENDEDOR** y la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** el respectivo contrato de vinculación de área, y de así establecerse, efectuar los pagos del precio del inmueble objeto de esta promesa de compraventa a la **FIDUCIARIA** con cargo al respectivo contrato de vinculación de área.

**DESARROLLO DEL CONTRATO**

Entre los suscritos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** identificado(s) en el numeral 1.1. de los términos del presente contrato, se celebra el presente **CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia, previa los siguientes antecedentes:

**ANTECEDENTES.**

**PRIMERO:** Que mediante documento privado de fecha 27 de mayo de 2021 la sociedad **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA No. 2-1-700848 (CONTRATO DE FIDUCIA)**, en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el NIT No. 830.053.812-2 y cédula catastral No. AAA0095AZMR.

**SEGUNDO:** Posteriormente dicho Patrimonio Autónomo fue incrementando mediante transferencia de dominio por Adición a fiducia mercantil a favor del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, del ciento por ciento (100%) del derecho de dominio, propiedad y posesión que tenía la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES** sobre el globo de terreno ubicado en la carrera 16 No. 93-99 de la ciudad de Bogotá D.C. departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 50C-614610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número \_\_\_\_\_, mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ otorgada en al Notaria \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá D.C., y debidamente inscrita bajo la anotación \_\_\_\_\_ del Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C-614610

**TERCERO:** Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actúa por instrucción y solicitud del **FIDEICOMITENTE**, en virtud de lo cual, la responsabilidad de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** 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 el **FIDEICOMITENTE** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_  
PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

**FIDEICOMITENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto inmobiliario de vivienda denominado ORUGA 93-16 y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por los aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad de la realización del proyecto inmobiliario, ni del contenido de la presente Escritura Pública.

**CUARTO:** Que la sociedad **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, solicito la licencia de construcción para el proyecto denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** cuyo desarrollo fue autorizado, mediante Resolución No \_\_\_\_\_ expedida el \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos milveinti \_\_\_\_ (202 ) emanada de la Curaduría Urbana Numero \_\_\_\_ (# ) de Bogotá D.C., , con fecha de ejecutoria \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos milveinti \_\_\_\_ (202 ), mediante la cual se concedió licencia de construcción en modalidad de \_\_\_\_\_

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA. - EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel el derecho de dominio y posesión que tiene sobre el (los) bien(es) inmueble(s) mencionados en el numeral 1.2 de los términos del presente contrato, los cuales hacen parte del proyecto denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** de la ciudad de Bogotá D.C. bajo la condición de Bienes Privados, que se describe(n) y alindera(n) así:

a.-) **LINDEROS GENERALES:** El bien inmueble consistente identificado con número de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ donde se efectúa el proyecto consiste en lote de terreno ubicado en la Carrera 16 No. 93-99 de la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de predio de \_\_\_\_\_. Área construida \_\_\_\_\_ y área libre de \_\_\_\_\_ M2. Y alindera(n) así:

**POR EL NORTE:** En 39M con el lote No. 19 de la manzana 4 de la urbanización Chico Norte.

**POR EL SUR:** En 39M con el lote No. 21 de la misma manzana y urbanización.

**POR EL ORIENTE:** En un frente de 20M con la carrera 16.

**POR EL OCCIDENTE:** En 20M con el lote No. 9 de la referida manzana.

b.-) **LINDEROS ESPECIALES:**

B.1.) **APARTAMENTO:**

B.2.) **GARAJE** No.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa se distinguirá(n) con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria que les asigne respectivamente la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, una vez califique la existencia del reglamento de propiedad horizontal del proyecto denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la mención de cabida y linderos, el(los) inmueble(s) prometido(s), éste(os) se transferirá(n) como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que **EL(LOS) PROMITENTE(S)**



M

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_**  
**PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

**COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) identificado el(los) inmueble(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alinderado(s) comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada inmueble descrito anteriormente, conforme al régimen de Propiedad Horizontal a que estará sometido, sino el derecho de copropiedad de conformidad con el coeficiente que a cada unidad privada se le asigne, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal del proyecto denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** de la ciudad de Bogotá D.C.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **PROMITENTES 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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE 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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**SEGUNDA. - TRADICIÓN.** El inmueble sobre el cual ha de desarrollarse el proyecto de vivienda denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** es actualmente de propiedad del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** en virtud la transferencia del derecho pleno de dominio que a favor del patrimonio autónomo efectuara la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES** mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ del círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada a folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-614610 DE LA Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C., zona centro.

**PARAGRAFO:** Se aclara y se advierte que previo a esta transferencia, la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE** suscribió una promesa de compraventa sobre el referido inmueble con las sociedades **CONSTRUCCIONES APRIX SAS** y **CONSTRUCTORA RIO AZUL SAS**, quienes tienen la condición de accionistas únicos de la sociedad fideicomitente denominada **ORUGA CONSTRUCCIONES SAS**, efectuando la cesión de la promesa de compraventa aquí mencionada a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** con el fin incrementar el patrimonio mediante transferencia de dominio por Adición a fiducia mercantil.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_  
PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

**TERCERA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) expresamente que conoce(n) y acepta(n):

(i) Que el proyecto inmobiliario denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** de la ciudad de Bogotá, será sometido a Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2.001, al cual se acogerá.

(ii) Que, en tal virtud, se obligan a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que serán sometidos los inmuebles objeto del presente contrato, así como sus adiciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración y de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determine.

iii) Que el reglamento de propiedad horizontal del proyecto denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** de la ciudad de Bogotá D.C., se otorgará con fundamento en la Resolución número Res \_\_\_\_\_ expedida el \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_ ) emanada de la Curaduría Urbana Número \_\_\_\_\_ (# ) de Bogotá D.C., con fecha de ejecutoria \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_ ), conforme a la Radicación número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_ ), realizada de igual forma a los planos de propiedad horizontal y a su respectivo cuadro de áreas.

(iv) Que una vez el reglamento de propiedad horizontal sea otorgado por escritura pública, el mismo será inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de manera que a cada unidad privada objeto del presente contrato le corresponderá la matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos una vez califique el citado reglamento y una copia le será remitida a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para su información.

(v) Que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como fideicomitente del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, se reserva el derecho de corregir en su oportunidad los errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y entrega del proyecto inmobiliario denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, de la ciudad de Bogotá D.C.,

(vi) Que mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador del proyecto inmobiliario denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, de la ciudad de Bogotá D.C., ejercerá la Administración Provisional el **PROMITENTE VENDEDOR**, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que construya y enajene un número de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el inmobiliario denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, de la ciudad de Bogotá D.C.,. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, el **PROMITENTE VENDEDOR**, nombrará el Administrador definitivo, en los términos del artículo 52 de la ley 675 de 2001.

(vii) Que **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la fecha señalada para la entrega del inmueble objeto del presente contrato, las cuotas de Administración que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal cobre la Administración Provisional designada por ella, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará intereses de mora sobre cuotas ó saldos de cuotas de administración no



15

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_**  
**PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

pagadas a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

**CUARTA.** - El precio y forma de pago de los inmuebles prometidos en venta son los indicados en el numeral 1.3., suma que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en los términos, condiciones y plazos establecidos en el presente contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La cuota o saldo identificado como **CREDITO HIPOTECARIO** en el numeral 2 del encabezado del presente contrato, será pagado con recursos propios o con el producto de un crédito hipotecario que tramitará **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ante la **ENTIDAD FINANCIERA EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien desde ya manifiesta(n) conocer las condiciones que la entidad financiera exige para otorgar el crédito y el desembolso correspondiente, para lo cual se obliga(n) a presentar los documentos que den fe de la solicitud correspondiente con no menos de cuatro (4) meses de antelación a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) realizar todos y cada uno de los trámites necesarios ante la entidad crediticia, y cumplir con todos los requisitos exigidos por dicha entidad, siendo su responsabilidad obtener el crédito aludido, sin perjuicio de la colaboración que le pueda prestar **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien no asume, por este hecho, responsabilidad alguna para con **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, ni disminuye la responsabilidad de éste(os) en el adelantamiento del trámite. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) desde ya a la **ENTIDAD FINANCIERA** para que el producto del citado crédito sea pagado directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o en su defecto mediante pago directo.

En caso de que la entidad crediticia no se pronuncie sobre la aprobación del mencionado crédito dentro de un término máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o en el evento en que el crédito no sea concedido a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las partes podrán ampliar el plazo para el pago por un término no superior a \_\_\_\_ días hábiles a fin de que en este plazo **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** gestionen la consecución de un crédito con otra entidad financiera o adquieran los recursos para cancelar el saldo pendiente.

Cuando la entidad de crédito otorgare el mismo por una suma inferior a la solicitada, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) un plazo de diez (10) días hábiles calendario, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad en dicho sentido, para acordar con **EL PROMITENTE VENDEDOR** la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente Otro sí a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta. Vencido el plazo antes mencionado de diez (10) días sin que las partes hubieren acordado la forma de pago de la suma de dinero faltante, el presente Contrato de Promesa se resolverá de pleno derecho.

**PARAGRAFO SEGUNDO.- INTERESES DE SUBROGACION:** A partir de la fecha de entrega material del inmueble de que trata la presente negociación y hasta cuando la **ENTIDAD FINANCIERA** cancele efectivamente a favor o a la orden de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la cuota del precio a que se refiere el **CREDITO HIPOTECARIO** o el valor que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** van a cancelar con el producto del crédito con la **ENTIDAD FINANCIERA**, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a favor de aquel,

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_**  
**PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

intereses de plazo a la tasa del uno punto cinco por ciento (1.5 %) mensual, o en su defecto la tasa máxima legal permitida, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario.

**PARAGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** si es el caso deberá(n) suscribir simultáneamente con la firma de la escritura un pagaré a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el mismo valor del crédito aprobado, como garantía del pago del mismo y de los intereses convenidos, mientras se hace efectivo el desembolso por parte de la **ENTIDAD FINANCIERA**, sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Se hará devolución del pagaré a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez se haya efectuado el desembolso del crédito por parte de la **ENTIDAD FINANCIERA** y se hayan cancelado en su totalidad los intereses que se hubieren causado.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El no pago de las cuotas del precio de venta en las fechas señaladas constituye mora en el pago e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación comercial.

**QUINTA.- PENALIDAD POR DESISTIMIENTO E INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:** En el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desistan del negocio sin que tengan una justa causa previamente comprobada para ello, antes de la firma de la respectiva escritura pública que protocolice la venta aquí contenida, se comprometen a cancelar al **PROMITENTE VENDEDOR**, a título de penalidad por desistimiento una suma que equivalga al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, penalidad que aplica no solo por el desistimiento del negocio aquí contenido sino por cualquier incumplimiento de las obligaciones aquí pactadas.

Para el pago de dicha penalidad, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desde ya autorizan que el valor de la misma sea descontado de los dineros entregador a título de abono al precio de venta acordado, para lo cual suscriben la respectiva carta de autorización de descuento dirigida a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA** y que se anexa a esta promesa como parte integral de la misma. Si los valores entregados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, superan el monto de la penalidad pactada, los saldos a su favor le deberán ser reintegrados dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al hecho que dé lugar a ello, sin reconocer ningún tipo de interés.

Si el incumplimiento proviene del **PROMITENTE VENDEDOR** y no existiere una justa causa debidamente comprobada, deberá reconocer y pagar la **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la misma penalidad aquí establecida.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no obtenga (n) el crédito hipotecario por circunstancias de fuerza mayor debidamente comprobada que no comprometan su responsabilidad como por ejemplo la no acreditación de ingresos en debida forma, la existencia de sanciones bancarias, falsedad en la información, entre otras, y en consecuencia no se logre solemnizar la venta, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá a su arbitrio exonerar a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**SEXTA. - EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que **ALIANZA FIDUCIARIA**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** no ha enajenado a ninguna

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_  
PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

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 **PROMITENTE VENDEDOR** hará su entrega libre de registro por demanda civil, hipoteca, 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 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, a excepción hecha de aquellas que se consignan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de la hipoteca de mayor extensión otorgada a favor del **BANCO \_\_\_\_\_**, mediante Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinte (2021).

**EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a tramitar ante el mencionado Banco la liberación de la hipoteca en mayor extensión que grava el inmueble prometido en venta, conjuntamente con la escritura de compraventa o, en su defecto, dentro de los noventa (90) días siguientes al recibo del pago total del precio. En el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no soliciten crédito y opte(n) por pagar la totalidad del precio de contado, no tendrá aplicación el plazo aquí mencionado, y en consecuencia se deberá incluir conjuntamente con la escritura de compraventa, la cancelación proporcional de la hipoteca en mayor extensión que pesa sobre el inmueble o, en su defecto, una certificación expedida por el BANCO aceptando la cancelación proporcional de la hipoteca en mayor extensión.

**PARÁGRAFO:** No obstante, lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios, así como se obliga a responder por la calidad de la construcción del (los) inmueble(s) materia de la presente Promesa de Compraventa, de conformidad con los términos que establece la Ley.

**SEPTIMA.** - La Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente Promesa, se otorgará en la fecha, hora y notaría establecida en el numeral 1.4. del encabezado del presente contrato ó en la fecha posterior que las partes acuerden mediante OTRO SI al presente contrato, siempre y cuando para esa fecha se encuentre cancelado el 100% del precio de los inmuebles objeto del presente contrato o en su defecto la carta de aprobación del crédito hipotecario y que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, hayan realizado el pago de los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le suministre **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante consignación efectuada en una cuenta bancaria que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le informe para el efecto, como lo señala el parágrafo de la cláusula decima cuarta.

La no comparecencia de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta Promesa y faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectiva la penalidad pactada

**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) y faculta(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para firmar la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, en sus oficinas, previa facultad impartida al señor Notario, conforme a la Ley.

**PARÁGRAFO:** Ante eventos de fuerza mayor o caso fortuito o circunstancias que no comprometan la responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR**, la fecha convenida para la firma de la escritura



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_**  
**PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

podrá suspenderse por el mismo tiempo que dure el hecho constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito o el hecho del tercero que no comprometa la responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR**: En tal evento las partes se comprometen a suscribir otro si mediante el cual se modifique la fecha de firma de la escritura pública, documento que hará parte integral del presente escrito.

**OCTAVA. - ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE(S).** EL **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato dentro del plazo establecido en el numeral 1.5 del presente Contrato de Promesa de Compraventa, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Se haya firmado por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la escritura de Venta e Hipoteca si hay lugar a ello, b) Se produzca a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el correspondiente desembolso del crédito por parte de la entidad financiera. c) que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha (n) comprometido pagar al **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará dicho inmueble con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entregará a paz y salvo por concepto de pago de impuestos prediales y gravámenes de valorización, siendo de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los impuestos y demás gravámenes que se causen a partir de la fecha de la firma de la escritura, exceptuando el de una eventual valorización que se causare o liquidare a partir de la fecha de aceptación de la oferta de venta, el cual será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta(n) a recibir el inmueble objeto de esta promesa en la fecha de entrega convenida y se han cumplido todas las condiciones para la entrega relacionadas en esta cláusula, serán de su cargo los servicios públicos y la administración que se causen a partir de la fecha de entrega aun cuando **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se acerque a recibirlo. Las llaves del inmueble quedarán a su disposición en las oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá perfeccionada la entrega del inmueble a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de venta.

**PARÁGRAFO TERCERO: La PROMITENTE VENDEDORA** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada de su personal o el de sus proveedores o contratistas, y en general por cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase, con causa justificada, la terminación del proyecto. Se considera fuerza mayor, entre otras, el retraso de las empresas de servicios públicos en la acometida de los correspondientes servicios, no obstante, el pago oportuno de tales derechos, así como también situaciones que afecten gravemente el orden económico nacional e impidan el desarrollo normal de las actividades, como, por ejemplo, las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para frenar o minimizar los impactos de pandemias como el COVID-19. En tales casos, el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito, siempre y cuando no sea por culpa de la **PARTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Es entendido que el (los) inmueble (s) prometidos en venta se entregará(n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, cuando este(n) provisto de los

12

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_**  
**PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

servicios públicos de energía y acueducto. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de **EL PROMITENTE VENDEDOR** no los hubiere instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**NOVENA. - EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a adelantar las gestiones necesarias y suficientes para que a la transferencia del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, el mismo se encuentre a paz y salvo por concepto de impuesto predial y valorización y sean cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. Los reajustes que se hagan al valor de los derechos de conexión corren por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** hasta el momento de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** A partir del día de la firma de la presente promesa de compraventa, será de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cualquier suma de dinero que se liquide, se reajuste, se cause y/o se cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, en la proporción en la cual graven solamente al inmueble prometido en venta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, después de escriturar la última unidad privada del proyecto, se compromete a adelantar ante Catastro Distrital, el des englobe de las unidades inmobiliarias pertenecientes al **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**.

**DECIMA. - EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará a las empresas municipales de energía, gas, acueducto, alcantarillado los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos, pero no se hace responsable de reajustes posteriores a la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar los inmuebles dotados de los servicios públicos antes señalados. Respecto de la línea de teléfonos, cada **PROMITENTE COMPRADOR** tramitará la solicitud y asignación de la línea telefónica, y cancelará los derechos de activación de la misma, de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva empresa. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable si la Empresa de teléfonos no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. La responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** se limita a la radicación del proyecto, las solicitudes respectivas y la construcción de las obras interiores de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Empresa de teléfonos. En todo caso, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que la responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos y líneas telefónicas, recae sobre las respectivas entidades y, en consecuencia, exonera a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de cualquier responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha prevista para la entrega del inmueble, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes a impuestos, mantenimiento y uso de dicho inmueble.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_  
PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En lo que tiene que ver con el servicio público de energía, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta que dicho servicio será contratado con CODENSA entidad que podrá exigir que se incluya en la Escritura del Reglamento del proyecto denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** de la ciudad de Bogotá D.C. las cláusulas que identifiquen a CODENSA ESP como propietaria de los activos eléctricos y autoricen la entrada de CODENSA ESP al predio, para realizar los cambios, la reparación y el mantenimiento, necesarios para suministrar el servicio de energía, sin que esto represente cobro por ningún concepto de parte de los copropietarios del conjunto; igualmente a que se incluya dentro de la mencionada Escritura Pública la constitución de una servidumbre gratuita, a favor de CODENSA sobre el área donde se encuentra localizada la Subestación Eléctrica, lo cual acepta y autoriza desde ya **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DECIMO PRIMERA. - EL(LOS) PROMITENTE(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 PROMITENTE VENDEDOR** en la fecha establecida en el numeral 1.5. ó en la fecha posterior que las partes acuerden en OTRO SI al presente contrato, mediante ACTA e inventario detallado, con los cuales se entregarán los manuales de mantenimiento y las garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el inmueble.

A su vez, en su calidad de constructores, se obligan a responder por la efectividad de la garantía, dentro de los plazos señalados por la ley, los posibles defectos u omisiones que se identifiquen al momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta. Aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos por el **PROMITENTE 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(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la fecha convenida para la entrega, **EL PROMITENTE VENDEDOR** contará con un plazo adicional de dos (2) meses a partir de dicha fecha, para realizar la entrega, quedando exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, por demoras en la construcción, por 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 PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se deja expresa constancia que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, gas, 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 **PROMITENTE VENDEDOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, ni genere ningún tipo de indemnización.

**PARÁGRAFO TERCERO. - Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece (n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada, ni existiese una causa justificada, éste(os) los dará(n) por entregados(s) y recibido(s) para todos los efectos, mediante acta suscrita por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o su representante o empleado y por un (1) testigo.



18

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_**  
**PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

**DÉCIMO SEGUNDA.- PRIMERA:** Es entendido que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar la construcción del inmueble de las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas con el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o superior calidad cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez de materiales o mejor oferta en el mercado de productos similares, sin que ello represente reconocimiento de intereses, ni indemnizaciones de ninguna naturaleza, ni tampoco configure un hecho que pueda calificarse como publicidad engañosa.

**PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del proyecto de vivienda en general

**DÉCIMO TERCERA:** Los inmuebles materia de este contrato solo podrán ser destinados para el uso de Vivienda. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DÉCIMA CUARTA. - EL PROMITENTE VENDEDOR** cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la Escritura Pública de venta. El restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) de los derechos de registro en la Oficina de instrumentos públicos y del impuesto de Registro (Boleta fiscal) de la misma Escritura Pública, serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Los gastos que se generen como consecuencia de la cancelación del gravamen hipotecario de mayor extensión, serán de cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Los de la constitución de la hipoteca individual correspondiente al **CREDITO HIPOTECARIO** los pagará **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán realizados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, al menos con ocho (8) días de anticipación a la firma de la escritura pública, aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le suministre **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante consignación efectuada en una cuenta bancaria que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le informe para el efecto. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la copia de la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

**DÉCIMO QUINTA:** La cesión del presente contrato por parte de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMO SEXTA:** **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** conoce (n) que el **PROMITENTE VENDEDOR** está debidamente autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante los inmuebles materia del presente contrato, por Las autoridades competentes.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_**  
**PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

**DÉCIMO SEPTIMA:** En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1.996 y demás normas que la modifiquen o adicionen, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva Escritura Pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario que se debe constituir en el evento en que parte del precio sea pagado con **CREDITO HIPOTECARIO**. Todos los gastos derivados de la constitución y registro de esta afectación, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARAGRAFO:** Se aclara y se conviene que las afectaciones a vivienda familiar no le serán oponibles al acreedor hipotecarios.

**DÉCIMO OCTAVA:** El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de Promesa de Compraventa, por contener obligaciones expresas, claras y exigibles a partir de su firma, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

**DÉCIMO NOVENA: EL PROMETIENTE VENDEDOR,** declara, situación que es conocida por el **PROMITENTE COMPRADOR,** que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando en su condición de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** según contrato de fiducia, hace la salvedad que la obligación de la fiduciaria es de medio y no de resultado y que la Fiduciaria no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al Fideicomitente **ORUGA CONSTRUCCIONES SAS** o al proyecto, ni a facilitar con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador gerente, veedor, interventor, vendedor, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, correspondiendo asumir tales obligaciones a los Fideicomitentes **CONSTRUCCIONES SAS** En consecuencia, la fiduciaria 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.

**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR** con la firma del presente documento declaran que conocen el contenido de contrato de fiducia mercantil No: \_\_\_\_\_ suscrito entre el **PROMITENTE VENDEDOR,** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y aceptan su contenido.

**VIGESIMA: EL PROMITENTE COMPRADOR** garantiza a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** que al solemnizar la presente promesa de compraventa, el inmueble que adquiere cuenta con todas las garantías legales, a saber la garantía por estabilidad de la obra por un periodo de diez (10) años y , con ocasión a los acabados, con una garantía de acabados por el termino de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble, todo de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

**VIGESIMO PRIMERA:** Las partes establecen que cualquier modificación deberá constar por escrito y para tal efecto manifiestan que recibirán las notificaciones en las direcciones señalados en el

19

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO \_\_\_\_\_**  
**PERTENECIENTES AL PROYECTO ORUGA 93-16**

---

Numera 1.6 del acápite de este documento denominado **TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Será responsabilidad de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** comunicar por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o de sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares originales uno para cada parte, en la ciudad de Bogotá D.C. a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_ (20\_\_\_\_) ante dos testigos hábiles.

**PROMETIENTE VENDEDOR**

**FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ**  
C.C. No.  
Representante Legal  
**ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.,**

**PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE  
C.C.  
DIRECCION  
TELEFONO



Minuta  
Credito  
Sin SOBRESIDIO

20

NOTARIA \_\_\_\_\_

=====

**FORMATO DE CALIFICACION  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_

CHIP: \_\_\_\_\_

UBICACIÓN DEL PREDIO: \_\_\_\_\_

NOMBRE O DIRECCION: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

ESCRITURA \_\_\_\_\_ DIA: \_\_\_\_\_ MES: \_\_\_\_\_ AÑO: 2019

NOTARÍA === DE =====

\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$  
XXXXXXXXXX.00

(0125) ----- COMPRAVENTA ----- \$  
XXXXXXXXXX.00

(0315) ----- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA -----  
-----,

**PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN -----**

**ACREEDOR QUE LIBERA:**

\_\_\_\_\_ S.A. ----- NIT. \_\_\_\_\_.

**VENDEDORA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO  
DENOMINADO ORUGA 93-16-----NIT. 830.053.812-2

**FIDEICOMITENTE:**

ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. ----- NIT. \_\_\_\_\_

COMPRADOR (A) (ES): \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA**

**COMPARECIÓ:** \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de esta ciudad,  
identificado con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó: -  
-----

**PRIMERO. REPRESENTACIÓN:** Que en este acto obra en su calidad de \_\_\_\_\_ de  
\_\_\_\_\_ S.A. NIT. \_\_\_\_\_, establecimiento de crédito con domicilio  
principal en la ciudad de \_\_\_\_\_, en virtud del \_\_\_\_\_,  
documento que entrega para que se protocolice con esta escritura. -----  
-----

**SEGUNDO. TÍTULO HIPOTECARIO:** Que por medio de la Escritura Pública número  
\_\_\_\_\_ (\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil  
\_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la  
Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ (\_\_)  
de dos mil \_\_\_\_\_ (2.\_\_), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión  
número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
\_\_\_\_\_, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora  
del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, identificado con  
**NIT.830.053.812-2**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de



21

\_\_\_\_\_ S.A. NIT. \_\_\_\_\_  
-----

**PARÁGRAFO:** Por medio de la escritura pública número \_\_\_\_\_  
(\_\_\_), otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_  
de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) en la Notaría  
\_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_,  
debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_ de la oficina  
registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de  
\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando  
única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio  
autónomo denominado FIDEICOMISO **ORUGA 93-16** identificado con NIT.830.053.812-  
2, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al  
(los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s)  
número (s) \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, ubicado en la \_\_\_\_\_, del área urbana del  
municipio de \_\_\_\_\_.

**TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA:** Que por medio del presente instrumento  
público, \_\_\_\_\_ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario  
constituido mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_) del  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de la Notaría  
\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro  
de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, bajo los folios de matrículas  
inmobiliarias Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_.

**CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMÁS INMUEBLES:** La anterior  
cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil  
\_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente  
registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a  
las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre

los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de \_\_\_\_\_  
S.A. -----

**QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES:** Que dicha cancelación se hace por tener \_\_\_\_\_ S.A., garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto. -----

**SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** El compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, inscribir la presente cancelación parcial de constitución de la hipoteca únicamente en la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s) Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, citadas. -----

**SÉPTIMO. VALOR DE DESAFECTACIÓN:** El valor de la desafectación es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) MONEDA CORRIENTE. -----

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. -----

=====

\*\*\*\*\*

## SEGUNDO ACTO.- COMPRAVENTA

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y

representación en calidad de apoderado especial del señor **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **93.389.382** expedida en **Ibagué (Tolima)**, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ y representante legal de la sociedad denominada **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT. \_\_\_\_\_**, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, constituida mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, con matrícula mercantil número \_\_\_\_\_, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**.

3) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ domiciliado(s) en \_\_\_\_\_, de

estado civil \_\_\_\_\_, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

**MANIFESTARON** que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Por medio de documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021), la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**.

**SEGUNDA:** Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE y constructor responsable del proyecto denominado **ORUGA 93-16**.

**TERCERA:** El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTONOMO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolla el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad

técnica, financiera, jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.

5. Una vez terminadas la obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO la mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para tal efecto.

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADOSRES , y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

7. Suscribir el contrato de cesión de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

8. Suscribir la escritura pública de compraventa objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

**CUARTA:** Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del



FIDEICOMISO ORUGA 93-16 identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES).

**QUINTA:** Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ dos mil \_\_\_\_ (2.0\_), por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE 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 la misma.

**SEXTA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

#### **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 transfiere a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto ORUGA 93-16, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la actual nomenclatura urbana de \_\_\_\_\_ y que se individualiza de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

**PARQUEADERO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ y la ficha catastral en mayor extensión No. \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier

eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.-** El Proyecto ORUGA 93-16, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, con la cédula catastral número \_\_\_\_\_ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP \_\_\_\_\_, que tiene un área total aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros cuadrados (\_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_:

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Proyecto ORUGA 93-16 del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada.

**CUARTA: TRADICION.-** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto ORUGA 93-16 por transferencia de dominio a título de \_\_\_\_\_ que le hiciera(n) \_\_\_\_\_ según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (2\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada como anotación número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) en el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_.

La construcción del Proyecto ORUGA 93-16, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la Licencia de Construcción número \_\_\_\_ expedida el \_\_\_\_ por la Curaduría Urbana número \_\_\_\_ (#\_\_\_\_) de \_\_\_\_ y Resolución número \_\_\_\_\_, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, de la siguiente forma:

5.1. \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con recursos propios.

5.2. \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de la cuenta de ahorro programado número \_\_\_\_\_ del BANCO \_\_\_\_\_.

5.3. \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de las cesantías que tiene(n) depositadas en el Fondo de Cesantías \_\_\_\_\_.

5.4. El saldo, es decir, la suma de \_\_\_\_\_ que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por el Banco \_\_\_\_\_, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s) y una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo a LA VENDEDORA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: (I). atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; (II). el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (III). Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; (IV). Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (V). Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; (VI). Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; (VII). Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia, el Banco no desembolsa el crédito, EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS), se constituirá (n) en deudor (es) del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara (n) y lo acepta (n), y el FIDEICOMISO podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS).

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.



**SÉPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, el FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto ORUGA 93-16, Así mismo, el FIDEICOMITENTE queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO:** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE al (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). -----

**NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** El FIDEICOMITENTE manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto ORUGA 93-16 ante el Departamento Administrativo de Catastro de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) COMPRADOR(ES) estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de

valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**DÉCIMA: ENTREGA.-** El FIDEICOMITENTE hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a EL(LOS) COMPRADOR(ES) el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) COMPRADOR(ES) RENUNCIA(N) AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el ACTA que se firme entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.-** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. -----

**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.-** El FIDEICOMITENTE radicó ante \_\_\_\_\_, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ ( ), de conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.-** Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán

pagados por mitades entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA 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 el FIDEICOMITENTE, 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. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto ORUGA 93-16 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. -----

\* \* \* \* \*

EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

- A.** Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- B.** Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- C.** Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n)

sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.

**D.** Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.

**E.** Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió (eron) con el FIDEICOMITENTE.

**F.** Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto ORUGA 93-16 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

\* \* \* \* \*

El FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 manifestó

**1º** Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

**2º** Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto ORUGA 93-16 en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

**3º.** Que por lo dicho, declara que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en



desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto ORUGA 93-16 y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

**4°** Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.

**5°** Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

**\*\*\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\*\*\***

NOTARIA \_\_\_\_\_

Cantado  
Sin Subsidio

201

=====

**FORMATO DE CALIFICACION  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_

CHIP: \_\_\_\_\_

UBICACIÓN DEL PREDIO: \_\_\_\_\_

NOMBRE O DIRECCION: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

ESCRITURA \_\_\_\_\_ DIA: \_\_\_\_\_ MES: \_\_\_\_\_ AÑO: 2019

NOTARÍA === DE =====

\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$  
XXXXXXXXXX.

(0125) ----- COMPRAVENTA ----- \$  
XXXXXXXXXX.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN -----**

--

**ACREEDOR QUE LIBERA:**

\_\_\_\_\_ S.A. ----- NIT. \_\_\_\_\_.

**VENDEDORA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO**

DENOMINADO ORUGA 93-16 -----NIT. 830.053.812-2

**FIDEICOMITENTE:**

ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. ----- NIT. \_\_\_\_\_

COMPRADOR (A) (ES): \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA**

**COMPARECIÓ:** \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó: -----

**PRIMERO. REPRESENTACIÓN:** Que en este acto obra en su calidad de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ S.A. NIT. \_\_\_\_\_, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de \_\_\_\_\_, en virtud del \_\_\_\_\_, documento que entrega para que se protocolice con esta escritura. -----

**SEGUNDO. TÍTULO HIPOTECARIO:** Que por medio de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ (\_\_) de dos mil \_\_\_\_\_ (2.\_\_), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, identificado con **NIT.830.053.812-2**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de \_\_\_\_\_ S.A. NIT. \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO:** Por medio de la escritura pública número

30

\_\_\_\_\_ (\_\_\_), otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_)  
de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) en  
la Notaría \_\_\_\_\_ del Circulo de  
\_\_\_\_\_, debidamente registrada al folio de matrícula  
inmobiliaria número \_\_\_\_ de la oficina registro de instrumentos públicos de  
\_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil  
\_\_\_\_\_ (20\_\_), ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente  
en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado  
FIDEICOMISO **ORUGA 93-16** identificado con NIT.830.053.812-2, sometió el predio  
al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s)  
identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s)  
\_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, ubicado en la \_\_\_\_\_, del área urbana del municipio de  
\_\_\_\_\_.

**TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA:** Que por medio del presente instrumento público, \_\_\_\_\_ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_.

**CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMÁS INMUEBLES:** La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de \_\_\_\_\_ S.A.

**QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES:** Que dicha cancelación se hace por tener \_\_\_\_\_ S.A., garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto.

-----

**SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** El compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, inscribir la presente cancelación parcial de constitución de la hipoteca únicamente en la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s) Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, citadas. -----

---

**SÉPTIMO. VALOR DE DESAFECTACIÓN:** El valor de la desafectación es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) MONEDA CORRIENTE. -----

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. -----

-----

=====

==

\*\*\*\*\*

## SEGUNDO ACTO.- COMPRAVENTA

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **93.389.382**



expedida en **Ibagué (Tolima)**, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ y representante legal de la sociedad denominada **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT.** \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, constituida mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, con matrícula mercantil número \_\_\_\_\_, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**.

3) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ domiciliado(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

**MANIFESTARON** que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se registrará e interpretará por las cláusulas

contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Por medio de documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021), la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**.

**SEGUNDA:** Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE y constructor responsable del proyecto denominado **ORUGA 93-16**.

**TERCERA:** El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTONOMO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolla el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos del

FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. 32

5. Una vez terminadas la obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO la mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para tal efecto.

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

7. Suscribir el contrato de cesión de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

8. Suscribir la escritura pública de compraventa objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

**CUARTA:** Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES).

**QUINTA:** Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ dos mil \_\_\_\_ (2.0\_\_), por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE 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 la misma.

**SEXTA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 transfiere a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto ORUGA 93-16, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la actual nomenclatura urbana de \_\_\_\_\_ y que se individualiza de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

**PARQUEADERO NÚMERO**

3

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ y la ficha catastral en mayor extensión No. \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.-** El Proyecto ORUGA 93-16, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, con la cédula catastral número \_\_\_\_\_ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP \_\_\_\_\_, que tiene un área total aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros cuadrados (\_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes linderos



generales \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_:

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Proyecto ORUGA 93-16 del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada.

**CUARTA: TRADICION.-** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto ORUGA 93-16 por transferencia de dominio a título de \_\_\_\_\_ que le hiciera(n) \_\_\_\_\_ según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (2\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada como anotación número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) en el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_.

La construcción del Proyecto ORUGA 93-16, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la Licencia de Construcción número \_\_\_\_ expedida el \_\_\_\_ por la Curaduría Urbana número \_\_\_\_ (#\_\_\_\_) de \_\_\_\_ y Resolución número \_\_\_\_\_, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, que EL(LOS) COMPRADOR(ES) ya pagó(aron) y que LA VENDEDORA declara tener recibidos a satisfacción, de la siguiente forma:

20

**5.1.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con recursos propios.

**5.2.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de la cuenta de ahorro programado número \_\_\_\_\_ del BANCO \_\_\_\_\_.

**5.3.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de las cesantías que tiene(n) depositadas en el Fondo de Cesantías \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO:** Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: (I). atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; (II). el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (III). Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; (IV). Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (V). Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; (VI). Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; (VII).i. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de

servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

**SÉPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfieren(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, el FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto ORUGA 93-16, Así mismo, el FIDEICOMITENTE queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO:** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE al (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). -----

**NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** El FIDEICOMITENTE manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto ORUGA 93-16 ante el Departamento Administrativo de Catastro de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los)

inmueble(s) que se transfiera(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) COMPRADOR(ES) estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**DÉCIMA: ENTREGA.-** El FIDEICOMITENTE hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a EL(LOS) COMPRADOR(ES) el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) COMPRADOR(ES) RENUNCIA(N) AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el ACTA que se firme entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.-** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. -----

**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.-** El FIDEICOMITENTE radicó ante \_\_\_\_\_, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de



Radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (\_\_\_\_), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006. 96

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.-** Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA 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 el FIDEICOMITENTE, 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. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto ORUGA 93-16 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. -----

\* \* \* \* \*

EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

**A.** Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

**B.** Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.

**C.** Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.

**D.** Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.

**E.** Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió (eron) con el FIDEICOMITENTE.

**F.** Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto ORUGA 93-16 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

\* \* \* \* \*

El FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 manifestó:

**1º** Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y

las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

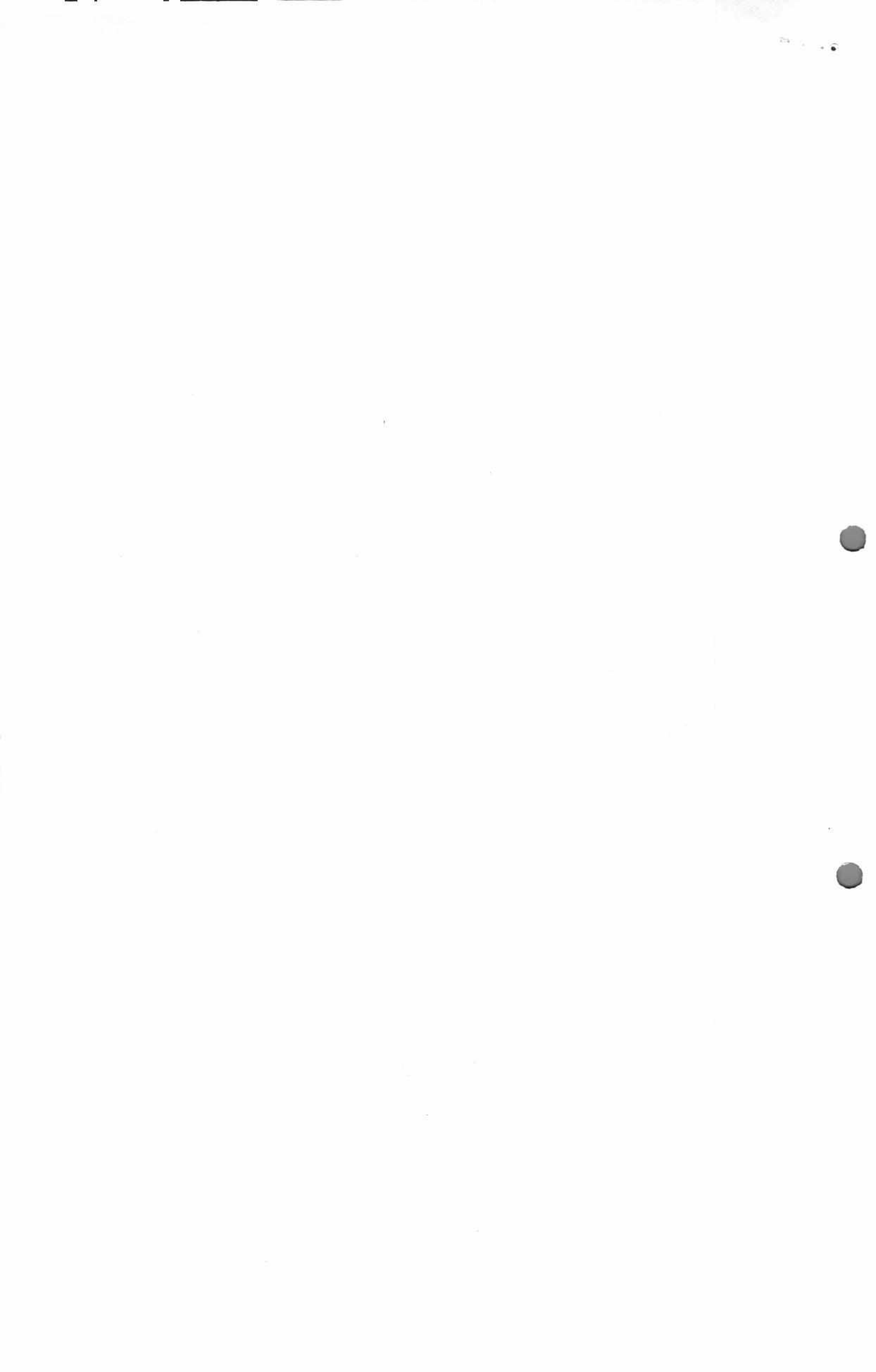
2° Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto ORUGA 93-16 en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley. 37

3°. Que por lo dicho, declara que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto ORUGA 93-16 y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

4° Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.

5° Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

**\*\*\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\*\*\***



NOTARIA \_\_\_\_\_

*deasing*

*76*

=====

**FORMATO DE CALIFICACION  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_

CHIP: \_\_\_\_\_

UBICACIÓN DEL PREDIO: \_\_\_\_\_

NOMBRE O DIRECCION: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

ESCRITURA \_\_\_\_\_ DIA: \_\_\_\_\_ MES: \_\_\_\_\_ AÑO: 2019

NOTARÍA === DE =====

\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$  
XXXXXXXXXX.

(0125) ----- COMPRAVENTA ----- \$  
XXXXXXXXXX.

(0315) ----- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA -----  
-----.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN** -----

**ACREEDOR QUE LIBERA:**

\_\_\_\_\_ S.A. ----- NIT. \_\_\_\_\_.

**VENDEDORA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO  
DENOMINADO ORUGA 93-16 ----- NIT. 830.053.812-2



**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**

**SIN CUANTÍA**

DE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_

A FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD

\*\*\*\*\*

**PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA**

**COMPARECIÓ:** \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó: -  
-----

**PRIMERO. REPRESENTACIÓN:** Que en este acto obra en su calidad de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ **S.A.** NIT. \_\_\_\_\_, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de \_\_\_\_\_, en virtud del \_\_\_\_\_, documento que entrega para que se protocolice con esta escritura. -----  
-----

**SEGUNDO. TÍTULO HIPOTECARIO:** Que por medio de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de dos mil \_\_\_\_\_ (2.\_\_\_\_), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, identificado con **NIT.830.053.812-2**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de \_\_\_\_\_ **S.A.** NIT. \_\_\_\_\_.  
-----  
-----

**PARÁGRAFO:** Por medio de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_ de la oficina registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO **ORUGA 93-16** identificado con NIT.830.053.812-2, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, ubicado en la \_\_\_\_\_, del área urbana del municipio de \_\_\_\_\_.

**TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA:** Que por medio del presente instrumento público, \_\_\_\_\_ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_.

**CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMÁS INMUEBLES:** La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de \_\_\_\_\_ S.A.

**QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES:** Que dicha cancelación se hace por tener \_\_\_\_\_ S.A., garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto.

**SÉPTIMO. VALOR DE DESAFECTACIÓN:** El valor de la desafectación es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) MONEDA CORRIENTE. -----

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. -----

=====

\*\*\*\*\*

#### **SEGUNDO ACTO.- COMPRAVENTA**

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **93.389.382** expedida en **Ibagué (Tolima)**, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ y representante legal de la sociedad denominada **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT.** \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, constituida mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, con matrícula mercantil número \_\_\_\_\_, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE.**

3) \_\_\_\_\_ quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_ obrando en nombre y representación de **LEASING** \_\_\_\_\_ establecimiento con existencia legal y domicilio principal en \_\_\_\_\_ convertido a banco Comercial con su actual denominación por escritura pública \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza con la presente escritura, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES) o LEASING**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente Transferencia de Dominio a Título compraventa contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento.

4) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ domiciliado(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) LOCATARIO(S);**

**MANIFESTARON** que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

mil veintiuno (2021), la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**.

**SEGUNDA:** Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE y constructor responsable del proyecto denominado **ORUGA 93-16**.

**TERCERA:** El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTONOMO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolla el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas la obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE



CONSTITUYENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO la mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para tal efecto. al

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADOSRES , y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

7. Suscribir el contrato de cesión de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

8. Suscribir la escritura pública de compraventa objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

**CUARTA:** Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) LOCATARIO(S).

**QUINTA:** Que en desarrollo de la operación de LEASING INMOBILIARIO, suscrito entre LEASING \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, este último cedió la calidad de PROMITENTE COMPRADOR a favor de LEASING \_\_\_\_\_, por lo cual para los efectos del presente instrumento público LEASING \_\_\_\_\_ se denominará EL COMPRADOR y \_\_\_\_\_ el LOCATARIO.

**SEXTA:** Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre el LOCATARIO(S) y el FIDEICOMITENTE el día \_\_\_\_ (\_\_) de

ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 transfiere a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto ORUGA 93-16, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la actual nomenclatura urbana de \_\_\_\_\_ y que se individualiza de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

**PARQUEADERO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria

número(s) \_\_\_\_\_ y la ficha catastral en mayor extensión No. \_\_\_\_\_

u2

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.-** El Proyecto ORUGA 93-16, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, con la cédula catastral número \_\_\_\_\_ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP \_\_\_\_\_, que tiene un área total aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros cuadrados (\_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_:

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Proyecto ORUGA 93-16 del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_.

**CUARTA: TRADICION.-** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio

La construcción del Proyecto ORUGA 93-16, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la Licencia de Construcción número \_\_\_\_ expedida el \_\_\_\_ por la Curaduría Urbana número \_\_\_\_ (#\_\_\_\_) de \_\_\_\_ y Resolución número \_\_\_\_, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO ORUGA 93-16.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, que se cancelarán de la siguiente forma:

**a)** La suma de \_\_\_\_\_ MONEDA CORRIENTE (\$) \_\_\_\_\_ MCTE ), recibidos a la fecha por LA VENDEDORA a su entera satisfacción y de conformidad por parte de EL (LOS) LOCATARIO(S), como aporte inicial.

**b)** La suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, cancelados con el producto del Leasing Habitacional que le(s) ha otorgado a EL (LOS) LOCATARIO (S), mediante comunicación de fecha \_\_\_\_\_, documento que se protocoliza en el presente instrumento público.

**PARAGRAFO:** Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador y EL (LOS) LOCATARIO (S), conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii.

Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen. El plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. y la ley 1537 de 2012.

**SÉPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO:** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, el FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto. Así mismo, el FIDEICOMITENTE queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades



los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) LOCATARIO (S).

**PARÁGRAFO.** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL(LOS) COMPRADOR(ES), la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE al EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

**NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** El FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el desglose de las unidades que forman el Proyecto ORUGA 93-16 ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, el FIDEICOMISO, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) COMPRADOR(ES) estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones,

impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**DÉCIMA: ENTREGA.-** El FIDEICOMITENTE hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a EL(LOS) LOCATARIO(S) el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) LOCATARIO (S) y EL FIDEICOMITENTE. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

**PARÁGRAFO:** EL(LOS) COMPRADOR(ES) RENUNCIA(N) AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre EL(LOS) LOCATARIO(S) y el FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.-** El FIDEICOMITENTE radicó ante \_\_\_\_\_, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ ( ), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.-** Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA 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 el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente constituyente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna

su realización. -----

\* \* \* \* \*

EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

- A.** Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- B.** Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- C.** Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.
- D.** Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.
- E.** Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió (eron) con FIDEICOMITENTE.
- F.** Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto ORUGA 93-16 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

\*\*\*\*\*

El FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 manifestó:

1º Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto ORUGA 93-16 en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

3º. Que por lo dicho, declara que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto ORUGA 93-16 y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.

5º Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

\*\*\*\*\*

Presente(s) EL LOCATARIO manifiesta(n) que:

1. Acepta(n) recibir en nombre y representación de EL(LOS) COMPRADOR(ES), el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
2. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n)

\*\*\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\*\*\*

NOTARIA \_\_\_\_\_

*Predio con  
Subsidio*

*46*

=====

**FORMATO DE CALIFICACION  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_

CHIP: \_\_\_\_\_

UBICACIÓN DEL PREDIO: \_\_\_\_\_

NOMBRE O DIRECCION: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

ESCRITURA \_\_\_\_\_ DIA: \_\_\_\_\_ MES: \_\_\_\_\_ AÑO: 2019

NOTARÍA === DE =====

\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$  
XXXXXXXXXX.00

(0125) ----- COMPRAVENTA ----- \$  
XXXXXXXXXX.00

(0315) ----- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA -----  
-----

**PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN** -----

**ACREEDOR QUE LIBERA:**

\_\_\_\_\_ S.A. ----- NIT. \_\_\_\_\_.

**VENDEDORA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO  
DENOMINADO ORUGA 93-16 ----- NIT. 830.053.812-2**



**COMPARECIÓ:** \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó: -

-----  
**PRIMERO. REPRESENTACIÓN:** Que en este acto obra en su calidad de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ **S.A.** NIT. \_\_\_\_\_, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de \_\_\_\_\_, en virtud del \_\_\_\_\_, documento que entrega para que se protocolice con esta escritura. -----  
-----

**SEGUNDO. TÍTULO HIPOTECARIO:** Que por medio de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, identificado con **NIT.830.053.812-2**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de \_\_\_\_\_ **S.A.** NIT. \_\_\_\_\_, -----  
-----

**PARÁGRAFO:** Por medio de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la oficina registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16** identificado con **NIT.830.053.812-2**, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s)

número (s) \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, ubicado en la \_\_\_\_\_, del área urbana del municipio de \_\_\_\_\_.

17

**TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA:** Que por medio del presente instrumento público, \_\_\_\_\_ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_. -----

**CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMÁS INMUEBLES:** La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de \_\_\_\_\_ S.A. -----

**QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES:** Que dicha cancelación se hace por tener \_\_\_\_\_ S.A., garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto. -----

**SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** El compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, inscribir la presente cancelación parcial de constitución de la hipoteca únicamente en la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s) Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, citadas. -----

**SÉPTIMO. VALOR DE DESAFECTACIÓN:** El valor de la desafectación es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$) MONEDA CORRIENTE. -----

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

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **93.389.382** expedida en **Ibagué (Tolima)**, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ y representante legal de la sociedad denominada **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT. \_\_\_\_\_**, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, constituida mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, con matrícula mercantil número \_\_\_\_\_, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**.

3) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ domiciliado(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

nb

**MANIFESTARON** que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Por medio de documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021), la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**.

**SEGUNDA:** Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE y constructor responsable del proyecto denominado **ORUGA 93-16**.

**TERCERA:** El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTONOMO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolla el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para tal efecto.

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

7. Suscribir el contrato de cesión de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

8. Suscribir la escritura pública de compraventa objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

**CUARTA:** Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES).

**QUINTA:** Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ dos mil \_\_\_\_ (2.0\_), por

lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE 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 la misma.

79

**SEXTA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 transfiere a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto ORUGA 93-16, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la actual nomenclatura urbana de \_\_\_\_\_ y que se individualiza de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

**PARQUEADERO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---



número(s) \_\_\_\_\_ y la ficha catastral en mayor extensión No. \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfieren(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.-** El Proyecto ORUGA 93-16, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, con la cédula catastral número \_\_\_\_\_ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP \_\_\_\_\_, que tiene un área total aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros cuadrados (\_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_:

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Proyecto ORUGA 93-16 del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2001, en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada.

**CUARTA: TRADICION.-** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto ORUGA 93-16 por transferencia de dominio a título de \_\_\_\_\_ que le hiciera(n) \_\_\_\_\_ según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (2\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada como anotación número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) en el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_.

La construcción del Proyecto ORUGA 93-16, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la Licencia de Construcción número \_\_\_\_ expedida el \_\_\_\_ por la Curaduría Urbana número \_\_\_\_ (#\_\_\_\_) de \_\_\_\_ y Resolución número \_\_\_\_\_, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, de la siguiente forma:

**5.1.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con recursos propios.

**5.2.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de la cuenta de ahorro programado número \_\_\_\_\_ del BANCO \_\_\_\_\_.

**5.3.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de las cesantías que tiene(n) depositadas en el Fondo de Cesantías \_\_\_\_\_.

**5.4.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por la Caja de Compensación Familiar \_\_\_\_\_, según consta en documento de fecha \_\_\_\_\_

	MENOR DE EDAD
	MENOR DE EDAD

**5.5.** El saldo, es decir, la suma de \_\_\_\_\_ que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por el Banco \_\_\_\_\_, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s) y una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo a LA VENDEDORA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya a \_\_\_\_\_ para que realice el giro correspondiente del valor de este subsidio a favor de LA VENDEDORA sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 identificado con NIT. 830.053.812-2, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: (I). atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; (II). el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (III). Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; (IV). Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (V). Que

no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; (VI). Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; (VII)j. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. 51

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia, el Banco no desembolsa el crédito, EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS), se constituirá (n) en deudor (es) del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara (n) y lo acepta (n), y el FIDEICOMISO podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS).

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen. El plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. y la Ley 1537 de 2012.

**PARÁGRAFO PRIMERO: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.-** Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si transfiere(n) el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido Diez (10) años desde la fecha de registro de adquisición de la vivienda. Igualmente deben de restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Lo anterior en concordancia con el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991. Igualmente, deben de restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo.

razones de fuerza mayor definidas por el reglamento; ii) Si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar requisitos establecidos para la asignación del subsidio; y iii) Cuando se les compruebe que han sido condenados por delitos cometidos contra menores de edad. El gobierno nacional reglamentara esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios de subsidio de vivienda y los conservaran a través de la persona que los represente.

**PARAGRAFO TERCERO: DERECHO DE PREFERENCIA:** Una vez vencido el plazo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 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, el propietario deberá ofrecerlo 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 adjudicaran a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el parágrafo tercero citado se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. SE SOLICITA SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS INSCRIBIR LA PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA Y EL DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE \_\_\_\_\_.

**SÉPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se

transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, el FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto ORUGA 93-16, Así mismo, el FIDEICOMITENTE queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO:** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del





pública, y que serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el desglose de las unidades que forman el Proyecto ORUGA 93-16 ante el Departamento Administrativo de Catastro de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) COMPRADOR(ES) estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**DÉCIMA: ENTREGA.-** El FIDEICOMITENTE hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a EL(LOS) COMPRADOR(ES) el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) COMPRADOR(ES) RENUNCIA(N) AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha



entrega el ACTA que se firme entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y el FIDEICOMITENTE.

59

**PARÁGRAFO SEGUNDO: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.-** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. -----

**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.-** El FIDEICOMITENTE radicó ante \_\_\_\_\_, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ ( ), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.-** Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA 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 el FIDEICOMITENTE, 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. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto ORUGA 93-16 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. -----

.....

compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

**B.** Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.

**C.** Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.

**D.** Que se obliga(n) expresamente a no transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato o dejar de residir en él antes de haber transcurrido DIEZ (10) años contados desde la fecha de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, sin que medie permiso específico de LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR, fundamentado en razones de fuerza mayor.

**E.** Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se registrá para todos los efectos legales por las citadas normas.

**F.** Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.

**G.** Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió (eron) con FIDEICOMITENTE.

**H.** Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción

del Proyecto ORUGA 93-16 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

I. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula sexta en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

\* \* \* \* \*

El FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 manifestó:

1º Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto ORUGA 93-16 en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

3º. Que por lo dicho, declara que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto ORUGA 93-16 y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.

5º Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

\* \* \* \* \* **HASTA AQUÍ LA MINUTA** \* \* \* \* \*





NOTARIA \_\_\_\_\_

Contado con  
Subsidio

56

=====

**FORMATO DE CALIFICACION  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_

CHIP: \_\_\_\_\_

UBICACIÓN DEL PREDIO: \_\_\_\_\_

NOMBRE O DIRECCION: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

ESCRITURA \_\_\_\_\_ DIA: \_\_\_\_\_ MES: \_\_\_\_\_ AÑO: 2019

NOTARÍA === DE =====

\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$  
XXXXXXXXXX.

(0125) ----- COMPRAVENTA ----- \$  
XXXXXXXXXX.

(0315) ----- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA -----  
-----.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN** -----

**ACREEDOR QUE LIBERA:**

\_\_\_\_\_ S.A. ----- NIT. \_\_\_\_\_.

**VENDEDORA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO**

**DENOMINADO ORUGA 93-16 ----- NIT. 830.053.812-2**

DE: \_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_

A FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD

\*\*\*\*\*

### PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA

**COMPARECIÓ:** \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó: -

-----

**PRIMERO. REPRESENTACIÓN:** Que en este acto obra en su calidad de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ **S.A.** NIT. \_\_\_\_\_, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de \_\_\_\_\_, en virtud del \_\_\_\_\_, documento que entrega para que se protocolice con esta escritura. -----

-----

**SEGUNDO. TÍTULO HIPOTECARIO:** Que por medio de la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, identificado con **NIT.830.053.812-2**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de

\_\_\_\_\_ **S.A. NIT.** \_\_\_\_\_ . -----  
-----

**PARÁGRAFO:** Por medio de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) en la Notaría

\_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_ de la oficina registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO **ORUGA 93-16** identificado con NIT.830.053.812-2, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, ubicado en la \_\_\_\_\_, del área urbana del municipio de \_\_\_\_\_.

SA

**TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA:** Que por medio del presente instrumento público, \_\_\_\_\_ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ( ) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_. -----

**CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMÁS INMUEBLES:** La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número \_\_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de \_\_\_\_\_ S.A. -----

**QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES:** Que dicha cancelación se hace por tener \_\_\_\_\_ **S.A.**, garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto. -----

**SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** El compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, inscribir la presente cancelación parcial de

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. -----  
=====

\*\*\*\*\*

### SEGUNDO ACTO.- COMPRAVENTA

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cedula de ciudadanía número **93.389.382** expedida en **Ibagué (Tolima)**, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, patrimonio autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ y representante legal de la sociedad denominada **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT.** \_\_\_\_\_, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, constituida mediante escritura

pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, con matrícula mercantil número \_\_\_\_\_, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**.

3) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ domiciliado(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

**MANIFESTARON** que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Por medio de documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021), la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**.

**SEGUNDA:** Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE y constructor responsable del proyecto denominado **ORUGA 93-16**.

**TERCERA:** El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**:



CONSTITUYENTE desarrolla el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.

5. Una vez terminadas la obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO la mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para tal efecto.

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

7. Suscribir el contrato de cesión de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

8. Suscribir la escritura pública de compraventa objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

**CUARTA:** Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones

impartidas por el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES). SO

**QUINTA:** Que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ dos mil \_\_\_\_ (2.0\_\_), por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE 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 la misma.

**SEXTA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 transfiere a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto ORUGA 93-16, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la actual nomenclatura urbana de \_\_\_\_\_ y que se individualiza de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NÚMERO**

**PARQUEADERO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ y la ficha catastral en mayor extensión No. \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.-** El Proyecto ORUGA 93-16, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, con la cédula catastral número \_\_\_\_\_ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP \_\_\_\_\_, que tiene un área total aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros cuadrados (\_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales \_\_\_\_\_

---

\_\_\_\_\_:

60

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Proyecto ORUGA 93-16 del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada.

**CUARTA: TRADICION.-** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto ORUGA 93-16 por transferencia de dominio a título de \_\_\_\_\_ que le hiciera(n) \_\_\_\_\_ según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (2\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada como anotación número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) en el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_.

La construcción del Proyecto ORUGA 93-16, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la Licencia de Construcción número \_\_\_\_ expedida el \_\_\_\_ por la Curaduría Urbana número \_\_\_\_ (#\_\_\_\_) de \_\_\_\_ y Resolución número \_\_\_\_\_, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, que EL(LOS) COMPRADOR(ES) ya pagó(aron) y que LA VENDEDORA declara tener recibidos a satisfacción, de la siguiente forma:

con el producto de las cesantías que tiene(n) depositadas en el Fondo de Cesantías \_\_\_\_\_.

**5.4.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por la Caja de Compensación Familiar \_\_\_\_\_, según consta en documento de fecha \_\_\_\_\_ y que será girada directamente por esa CAJA a favor de LA VENDEDORA.

Este subsidio fue aprobado al hogar conformado por:

BENEFICIARIOS	IDENTIFICACIÓN
	MENOR DE EDAD
	MENOR DE EDAD

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya a \_\_\_\_\_ para que realice el giro correspondiente del valor de este subsidio a favor de LA VENDEDORA sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16 identificado con NIT. 830.053.812-2, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador y EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: (I). atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; (II). el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (III). Que no se han acordado o

6

pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; (IV). Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (V). Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; (VI). Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; (VII)i. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen. El plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. y la Ley 1537 de 2012.

**PARÁGRAFO PRIMERO: PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.-** Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si transfiere(n) el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido Diez (10) años desde la fecha de registro de adquisición de la vivienda. Igualmente deben de restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo. Lo anterior en concordancia con el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991. Igualmente, deben de restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA:** EL (LA) COMPRADOR(A) declara que conoce y acepta que de conformidad con normado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el subsidio familiar de vivienda que le fue concedido será restituible



sido condenados por delitos cometidos contra menores de edad. El Gobierno Nacional reglamentara esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios de subsidio de vivienda y los conservaran a través de la persona que los represente.

**PARAGRAFO TERCERO: DERECHO DE PREFERENCIA:** Una vez vencido el plazo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 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, el propietario deberá ofrecerlo 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 concurran varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicaran a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el párrafo tercero citado se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. SE SOLICITA SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS INSCRIBIR LA PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA Y EL DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE

\_\_\_\_\_.

**SÉPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de

condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, el FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto ORUGA 93-16, Así mismo, el FIDEICOMITENTE queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO:** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE al (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). -----

de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el desglose de las unidades que forman el Proyecto ORUGA 93-16 ante el Departamento Administrativo de Catastro de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) COMPRADOR(ES) estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**DÉCIMA: ENTREGA.-** El FIDEICOMITENTE hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a EL(LOS) COMPRADOR(ES) el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) COMPRADOR(ES) RENUNCIA(N) AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el ACTA que se firme entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y el FIDEICOMITENTE.

**B.** Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.

**C.** Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.

**D.** Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.

**E.** Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO ORUGA 93-16, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió (eron) con el FIDEICOMITENTE.

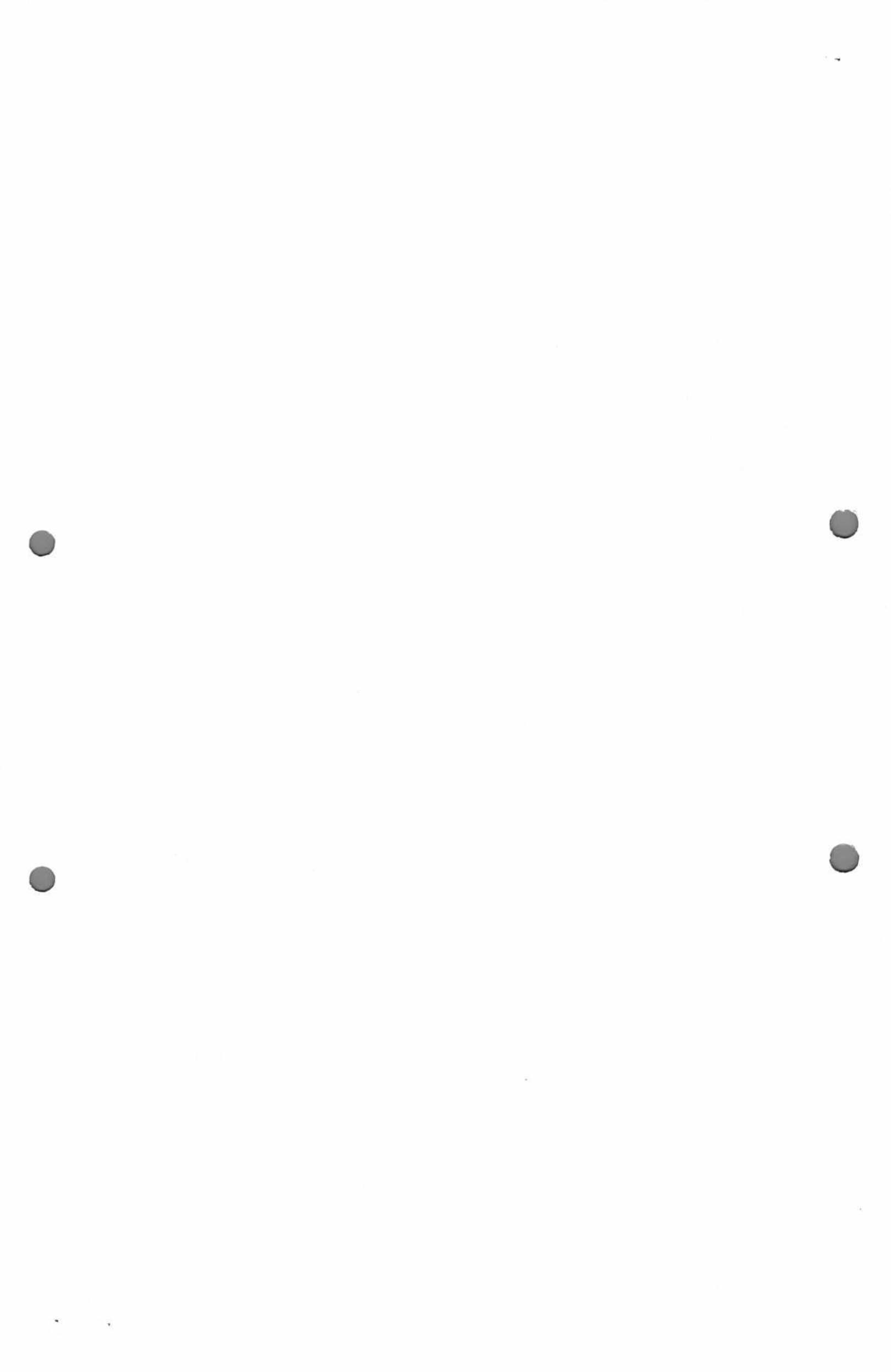
**F.** Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto ORUGA 93-16 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

\*\*\*\*\*

El FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16 manifestó:

**1º** Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

**2º** Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto



**PARÁGRAFO SEGUNDO: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.**- A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. -----

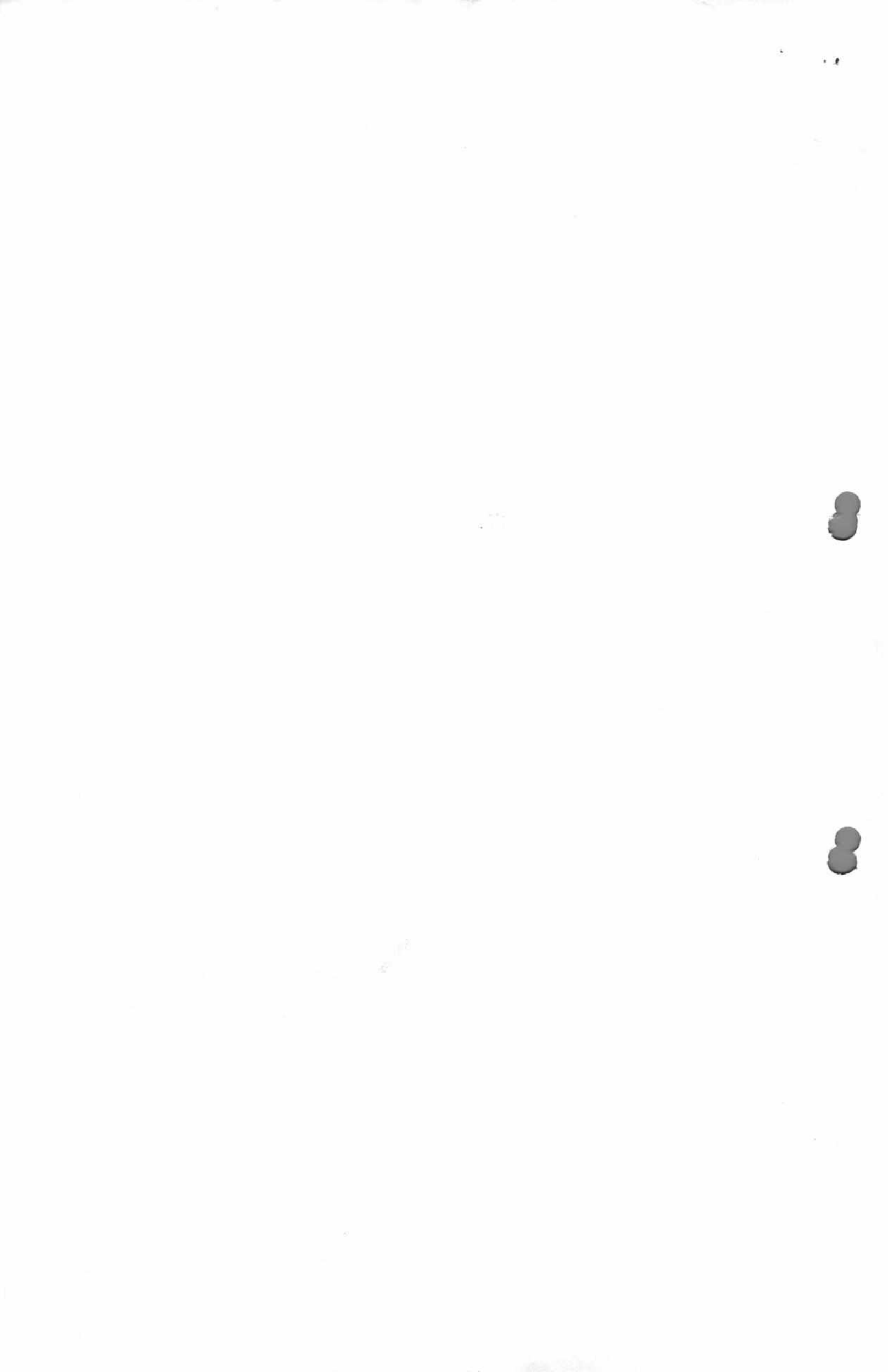
**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.**- El FIDEICOMITENTE radicó ante \_\_\_\_\_, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ ( ), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.**- Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA 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 el FIDEICOMITENTE, 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. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto ORUGA 93-16 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. -----

\* \* \* \* \*





82  
83



**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812**  
**Vocera del Fideicomiso**  
**ORUGA 93-16**

**CERTIFICA**

Que se ha suscrito 98 encargos, por un valor de QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE \*\*\* ( 15,233,700,000.00 ), al 04 de mayo de 2022 se ha recaudado TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON 81/100 M/CTE \*\*\*(\$ 3,264,932,233.81)

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

N°	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	N° Encargo	Estado	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon. Capital	Abon. Ot. Cptos.	Vr. Abon. I. Mor.	Vr. Canje	Saldo a Favor
1	PROY-ORUGA 93-APTO-410	52310735	ADRIANA GONZALEZ OSORIO	10043351747	ACT	162.000.000,00	6.750.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	PROY-ORUGA 93-APTO-405	80761404	ANDREI ORLANDO	10043351751	ACT	162.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	PROY-ORUGA 93-APTO-407	80761404	ANDREI ORLANDO	10043388447	ACT	162.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	PROY-ORUGA 93-APTO-616	80031454	ANDRES LEONARDO PULIDO	10043351761	ACT	150.000.000,00	91.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	PROY-ORUGA 93-APTO-301	1020827410	ANDRES RESTREPO	10043351700	ACT	155.000.000,00	35.772.727,30	0,00	0,00	0,00	0,00
6	PROY-ORUGA 93-APTO-607	1010231900	ANGELICA MARIA ARENAS	10043351777	ACT	155.000.000,00	23.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	PROY-ORUGA 93-APTO-702	52824850	BIBIANA ANDREA GUTIERREZ	10043351089	ACT	155.000.000,00	21.794.552,72	0,00	133.078,67	0,00	0,00
8	PROY-ORUGA 93-APTO-212	1022410663	BRYAN NICOLAS PENARETE	10043351690	ACT	155.000.000,00	11.000.000,00	0,00	1.478,49	0,00	0,00
9	PROY-ORUGA 93-APTO-401	1020724072	CAMILO ANDRES RENGIFO	10043351767	ACT	155.000.000,00	39.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	PROY-ORUGA 93-APTO-617	1020724072	CAMILO ANDRES RENGIFO	10043351743	ACT	160.000.000,00	34.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	PROY-ORUGA 93-APTO-502	19478114	CARLOS IVAN AGUADO	10043351698	ACT	155.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	PROY-ORUGA 93-APTO-303	86085977	CARLOS URIEL ROJAS	10043351774	ACT	155.000.000,00	37.954.545,50	0,00	11.636,91	0,00	0,00
13	PROY-ORUGA 93-APTO-406	42162639	CATALINA OSORIO	10043351746	ACT	158.000.000,00	79.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	PROY-ORUGA 93-APTO-509	42162639	CATALINA OSORIO	10043351749	ACT	158.000.000,00	79.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	PROY-ORUGA 93-APTO-707	1033750116	CLARA INES GALVIS	10043351705	ACT	155.000.000,00	27.142.857,10	0,00	0,00	0,00	0,00
16	PROY-ORUGA 93-APTO-202	53177152	CLAUDIA MARCELA	10043351701	ACT	155.000.000,00	36.772.727,30	0,00	0,00	0,00	0,00
17	PROY-ORUGA 93-APTO-217	1020803580	DANIELA CERON DELGADO	10043351692	ACT	155.000.000,00	30.114.272,70	0,00	1.715,36	0,00	0,00
18	PROY-ORUGA 93-APTO-703	53154130	DIANA CAROLINA CLAVIJO	10043351696	ACT	155.000.000,00	19.600.000,00	0,00	48.707,61	0,00	0,00
19	PROY-ORUGA 93-APTO-716	36067464	DIANA MARIA GUALTERO	10043351783	ACT	155.000.000,00	32.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	PROY-ORUGA 93-APTO-309	52453149	DIANA PATRICIA JIMENEZ	10043351731	ACT	152.000.000,00	76.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	PROY-ORUGA 93-APTO-713	1030538485	DIEGO ANDRES ORTIZ	10043351712	ACT	135.000.000,00	33.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	PROY-ORUGA 93-APTO-207	79247181	DIEGO LEON HURTADO	10043351710	ACT	155.000.000,00	22.000.000,00	0,00	5.263,86	0,00	0,00
23	PROY-ORUGA 93-APTO-515	901257712	DISEÑOS ESTETICOS SAS	10043351759	ACT	154.500.000,00	18.192.312,48	0,00	7.887,52	0,00	0,00
24	PROY-ORUGA 93-APTO-210	79427850	EDGAR AUGUSTO GARCIA	10043351787	ACT	155.000.000,00	34.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	PROY-ORUGA 93-APTO-214	1014207562	EDGAR ORLANDO	10043351699	ACT	155.000.000,00	36.250.000,00	0,00	15.201,71	0,00	0,00
26	PROY-ORUGA 93-APTO-706	79757779	EDWIN YAMEL BARAJAS	10043351704	ACT	155.000.000,00	25.495.515,86	0,00	4.484,34	0,00	0,00
27	PROY-ORUGA 93-APTO-404	52271447	EIVYS LILIANA TORRES	10043351740	ACT	155.000.000,00	54.551.950,95	0,00	0,00	0,00	0,00
28	PROY-ORUGA 93-APTO-411	1127579852	ERICK JOAN SILVA HENAO	10043351745	ACT	162.000.000,00	9.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	PROY-ORUGA 93-APTO-414	1125229474	ERIKA NATALIA ALVAREZ	10043351768	ACT	162.000.000,00	8.508.155,82	0,00	0,00	0,00	0,00
30	PROY-ORUGA 93-APTO-208	79788157	FABIAN ALBERTO GONZALEZ	10043351703	ACT	155.000.000,00	54.343.208,74	0,00	0,00	0,00	0,00
31	PROY-ORUGA 93-APTO-611	80793527	FABIAN AUGUSTO MEDINA	10043351742	ACT	152.000.000,00	76.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	PROY-ORUGA 93-APTO-514	11322903	FACCELLO ARGEL	10043351739	ACT	155.000.000,00	23.470.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	PROY-ORUGA 93-APTO-516	11322903	FACCELLO ARGEL	10043351741	ACT	155.000.000,00	23.470.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
34	PROY-ORUGA 93-APTO-712	17857754	FELIPE ANDRES LIZCANO	10043351707	ACT	155.000.000,00	11.269.354,66	0,00	230.645,34	0,00	0,00
35	PROY-ORUGA 93-APTO-215	80093309	FERNANDO RAMIREZ GOMEZ	10043351697	ACT	155.000.000,00	26.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
36	PROY-ORUGA 93-APTO-316	80820175	FERNY AUGUSTO TORRES	10043351718	ACT	155.000.000,00	22.350.000,00	0,00	4.566,22	0,00	0,00
37	PROY-ORUGA 93-APTO-408	1032404305	FREDDY ALEJANDRO PARRA	10043351773	ACT	162.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
38	PROY-ORUGA 93-APTO-417	79415340	GERMAN GILBERTO	10043351780	ACT	162.000.000,00	13.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
39	PROY-ORUGA 93-APTO-601	1016078948	GISELA LILIANA CHARRY	10043351711	ACT	155.000.000,00	23.812.199,61	0,00	37.800,39	0,00	0,00
40	APTO-310	900628185	GRAFICAS Y DISEÑOS	10043351733	ACT	155.000.000,00	29.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41	PROY-ORUGA 93-APTO-605	19208241	GUSTAVO EDUARDO VIVAS	10043351720	ACT	155.000.000,00	21.981.244,62	0,00	18.755,38	0,00	0,00
42	APTO-312	901286017	INVERSIONES SORO SAS	10043351722	ACT	155.000.000,00	22.350.000,00	0,00	36.596,65	0,00	0,00
43	APTO-315	901286017	INVERSIONES SORO SAS	10043351726	ACT	155.000.000,00	22.350.000,00	0,00	14.734,96	0,00	0,00
44	APTO-317	901286017	INVERSIONES SORO SAS	10043351727	ACT	155.000.000,00	22.350.000,00	0,00	5.378,31	0,00	0,00
45	PROY-ORUGA 93-APTO-415	53003838	ISABELLA PORTILLA	10043351770	ACT	157.000.000,00	61.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	PROY-ORUGA 93-APTO-504	1152192496	JADER HUMBERTO CASTRO	10043351757	ACT	154.500.000,00	2.896.154,89	0,00	109.929,89	0,00	0,00
47	PROY-ORUGA 93-APTO-307	80090602	JAIME ALBERTO JIMENEZ	10043351729	ACT	155.000.000,00	19.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
48	PROY-ORUGA 93-APTO-308	80090602	JAIME ALBERTO JIMENEZ	10043351730	ACT	152.000.000,00	76.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

49	PROY-ORUGA 93-APTO-209	1130682070	JHINETH JOHANA MUNOZ	10043351691	ACT	155.000.000,00	32.295.454,57	0,00	57.284,42	0,00	0,00
50	APTO-402 TO 1	79671410	JOHANN EDUARDO	10043351755	ACT	155.000.000,00	23.700.000,00	0,00	27.655,88	0,00	0,00
51	PROY-ORUGA 93-APTO-305	1007530132	JUAN ANDRES CAMACHO	10043351737	ACT	155.000.000,00	10.867.455,95	0,00	132.544,05	0,00	0,00
52	PROY-ORUGA 93-APTO-503	1020783999	JUAN JOSE SEBASTIAN	10043351790	ACT	155.000.000,00	24.100.000,00	0,00	4.156,30	0,00	0,00
53	PROY-ORUGA 93-APTO-606	1020821472	JUAN PABLO URREA ABADIA	10043351766	ACT	155.000.000,00	44.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	PROY-ORUGA 93-APTO-711	1018447234	JUAN SEBASTIAN BONILLA	10043351732	ACT	154.000.000,00	58.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
55	PROY-ORUGA 93-APTO-517	1019134973	JUAN SEBASTIAN MARTINEZ	10043351748	ACT	162.000.000,00	16.999.999,99	0,00	0,00	0,00	0,00
56	PROY-ORUGA 93-APTO-604	1020723712	JULIAN GONZALEZ	10043351713	ACT	153.200.000,00	57.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
57	PROY-ORUGA 93-APTO-304	1013601122	LADY TATIANA LOZADA	10043351716	ACT	155.000.000,00	25.950.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
58	PROY-ORUGA 93-APTO-314	1013601122	LADY TATIANA LOZADA	10043351717	ACT	155.000.000,00	25.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
59	PROY-ORUGA 93-APTO-613	51940524	LEONOR ALZATE ECHEVERRI	10043351781	ACT	135.000.000,00	27.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60	PROY-ORUGA 93-APTO-615	1020811712	LINA ALEJANDRA MEDINA	10043351758	ACT	155.000.000,00	11.199.411,34	0,00	18.435,11	0,00	0,00
61	PROY-ORUGA 93-APTO-306	1014209881	LINA MARCELA CASTRO	10043351725	ACT	155.000.000,00	31.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62	PROY-ORUGA 93-APTO-610	52914213	LINA MARIA GUZMAN	10043351744	ACT	162.000.000,00	25.647.059,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63	PROY-ORUGA 93-APTO-717	52981720	LISSETTE HASBEYDI	10043351780	ACT	150.000.000,00	101.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64	PROY-ORUGA 93-APTO-709	79872087	LUIS ALEJANDRO	10043351708	ACT	155.000.000,00	80.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	PROY-ORUGA 93-APTO-205	80421408	LUIS EDUARDO VERGEL	10043351769	ACT	162.000.000,00	12.199.831,08	0,00	168,92	0,00	0,00
66	PROY-ORUGA 93-APTO-206	80421408	LUIS EDUARDO VERGEL	10043351750	ACT	162.000.000,00	12.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67	PROY-ORUGA 93-APTO-614	25097505	LUZ DARY OCAMPO	10043351706	ACT	155.000.000,00	31.600.000,00	0,00	5.942,16	0,00	0,00
68	PROY-ORUGA 93-APTO-705	51674120	LUZ ESTELA CARVAJAL	10043351782	ACT	155.000.000,00	44.000.000,00	0,00	172.371,55	0,00	0,00
69	PROY-ORUGA 93-APTO-302	52258132	MARCELA YOHANA HENAO	10043351786	ACT	155.000.000,00	34.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70	PROY-ORUGA 93-APTO-710	1020798915	MARIA CAMILA AZA DE LA	10043351756	ACT	155.000.000,00	17.650.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71	PROY-ORUGA 93-APTO-505	42137301	MARIA DELMAR VALENCIA	10043351765	ACT	155.000.000,00	26.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72	PROY-ORUGA 93-APTO-608	51559795	MARIA LIGIA SANTOS DE	10043387368	ACT	145.500.000,00	145.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73	PROY-ORUGA 93-APTO-609	51559795	MARIA LIGIA SANTOS DE	10043351764	ACT	145.500.000,00	145.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74	PROY-ORUGA 93-APTO-708	1020787314	MARIA PAULA AZA DE LA	10043351709	ACT	155.000.000,00	25.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	PROY-ORUGA 93-APTO-211	1001296409	MARIA PAULA LUNA ACOSTA	10043351775	ACT	155.000.000,00	33.000.000,00	0,00	6.496,76	0,00	0,00
76	PROY-ORUGA 93-APTO-413	51562599	MARITZA BEATRIZ BRICENO	10043388441	ACT	150.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
77	PROY-ORUGA 93-APTO-412	1019010626	MIGUEL ANGEL VASQUEZ	10043388449	ACT	162.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78	PROY-ORUGA 93-APTO-513	39685821	MYRIAM ASTRID BRICENO	10043388442	ACT	150.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79	PROY-ORUGA 93-APTO-511	53905526	NASLY VANESA PENILLA	10043351752	ACT	162.000.000,00	16.999.999,74	0,00	1.384,72	0,00	0,00
80	PROY-ORUGA 93-APTO-416	52694697	OLIVIA PLESTED CITELI	10043351754	ACT	162.000.000,00	58.142.857,10	0,00	10.168,75	0,00	0,00
81	PROY-ORUGA 93-APTO-612	1032418995	OSCAR IVAN MEDINA CRUZ	10043351734	ACT	152.000.000,00	76.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
82	PROY-ORUGA 93-APTO-409	52962066	PAOLA MILENA SUAREZ	10043388448	ACT	162.000.000,00	12.500.000,00	0,00	0,00	5.750.000,00	0,00
83	APTO-203	600800595	PROVEXPRESS SAS	10043351776	ACT	155.000.000,00	59.672.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
84	PROY-ORUGA 93-APTO-204	227282	RAFAEL FRANCISCO NOVOA	10043351785	ACT	155.000.000,00	50.998.327,52	0,00	1.672,48	0,00	0,00
85	PROY-ORUGA 93-APTO-301	80064484	RAFAEL QUINTERO PINTO	10043351715	ACT	155.000.000,00	22.350.000,00	0,00	4.566,22	0,00	0,00
86	PROY-ORUGA 93-APTO-510	72243240	RODOLFO RODRIGUEZ	10043351753	ACT	162.000.000,00	5.585.265,28	0,00	14.734,72	0,00	0,00
87	PROY-ORUGA 93-APTO-216	1090501696	ROMAN ALEXIS LONDONO	10043351694	ACT	155.000.000,00	23.572.414,16	0,00	106.287,51	0,00	0,00
88	PROY-ORUGA 93-APTO-507	41635509	ROSARIO DE LOS ANGELES	10043351771	ACT	162.000.000,00	3.000.000,00	0,00	1.932,85	0,00	0,00
89	PROY-ORUGA 93-APTO-508	41635509	ROSARIO DE LOS ANGELES	10043351772	ACT	162.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90	PROY-ORUGA 93-APTO-602	1020759421	SANTIAGO MORENO	10043351693	ACT	155.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
91	PROY-ORUGA 93-APTO-603	1020759421	SANTIAGO MORENO	10043351695	ACT	155.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
92	PROY-ORUGA 93-APTO-704	1020725377	SANTIAGO SALAMANCA	10043351728	ACT	155.000.000,00	61.999.940,33	0,00	4.863,27	0,00	0,00
93	PROY-ORUGA 93-APTO-701	1126004525	SERGIO VANEGAS RAMIREZ	10043351788	ACT	155.000.000,00	34.142.319,24	0,00	3.768,33	0,00	0,00
94	PROY-ORUGA 93-APTO-311	1022422574	THANIA LILIANA LOZADA	10043351762	ACT	154.500.000,00	22.043.119,43	0,00	6.880,57	0,00	0,00
95	PROY-ORUGA 93-APTO-512	1000158063	VALENTINA MARTINEZ	10043388448	ACT	155.000.000,00	4.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
96	PROY-ORUGA 93-APTO-501	1094967718	WILMER ORLANDO ORTIZ	10043351735	ACT	155.000.000,00	26.375.000,00	0,00	54.479,06	0,00	0,00
97	PROY-ORUGA 93-APTO-715	80073893	WILSON FERNANDO	10043351789	ACT	155.000.000,00	36.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
98	PROY-ORUGA 93-APTO-403	1020742209	YASMIN MAYERLY MORENO	10043351784	ACT	155.000.000,00	12.500.000,00	0,00	18.204,71	0,00	0,00
<b>Total</b>						15.233.700.000,00	3.264.932.233,81	0,00	1.344.661,96	5.750.000,00	0,00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 05 del mes de mayo del año 2022.

Atentamente,



**Jeisson David Cardenas Garcia**

Coordinador Mesa De Trámites

YNOVA

www.alianza.com.co

83  
89

[www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente Correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



## INSCRIPCIÓN DE NEGOCIOS

5 - 16 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

## INFORMACIÓN ACTUALIZADA DE UN NEGOCIO RADICADO VIGENTE

Reporte Generado: 2021/08/10 12:57:00 PM

Tipo Entidad:	Entidad:	
5 SF-Sociedad Fiduciaria	16 ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	
Tipo de Negocio:	Subtipo de Negocio:	
2 FIDUCIA INMOBILIARIA	1 ADMINISTRACIÓN Y PAGOS	
Entidad Custodio	Fecha Firma Contrato	Fecha Vencimiento Contrato
Código Asignado al Negocio:	Nit del Negocio:	
98942	8300538122	
Fecha de Constitución del Negocio:	Fecha Inicio de Operación:	
27/05/2021	28/05/2021	
Nombre del Negocio.*	Grupo Contable al que pertenece:	
FIDEICOMISO ORUGA 93-16	Grupo 3: SFC	
Objeto del Negocio.*		

ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y pague los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el contrato. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en contrato para el efecto. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. Suscribir el contrato de cesión de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE. Suscribir la escritura pública de compraventa objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

Calidad de Inversionistas.\*

Estado:	
Activo:	
Emisor:	
No	
Clasificación por Objeto:	
Otros	
Existe Contrato de Adhesión:	Observaciones del Contrato de Adhesión:
No	
Administra Recursos Públicos?:	Presenta participación directa o indirecta del estado?:
No	No
Patrimonio Autónomo / Encargo:	Periodo Rendición de Cuentas:
PATRIMONIO AUTONOMO	SEMESTRAL

Descripción de las Comisiones:

Una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de contrato. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera: Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a un punto cinco (1,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) pagadera en cuotas mensuales iguales durante el periodo operativo. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración: Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO. Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del Fideicomiso. Una suma equivalente a MEDIO (1/2) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otro al contrato fiduciario. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa noras hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0,7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y ALIANZA. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a CINCO (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario. En el evento que para contrato se utilicen datafonos, se cobrará una comisión por los recursos que ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO recaude electrónicamente a través de los datafonos que sean entregados en comodato a favor del FIDEICOMITENTE equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, más una comisión del UNO PUNTO SIETE POR CIENTO (1,7%) de los valores recaudados. Cualquier gestión adicional no establecida en contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

El Revisor Fiscal es diferente al de la Entidad?	Ciudad de Ejecución del Negocio:
No	BOGOTA DC - BOGOTA
Es administrado en Consorcio o Unión Temporal?	Nombre del Consorcio:
No	

Obligaciones de la sociedad administradora:

Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS Y PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaran hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. Informar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en la página web www.alianza.com.co. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen, la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente en un archivo de Excel.

Reporta a la Contaduría General de la Nación\*

No	
Fecha de preinscripción:	Última fecha de actualización:
28/05/2021	28/05/2021
Fecha de radicación:	Fecha de cierre:
28/05/2021	



## CAMBIOS DE TIPO DE NEGOCIO

## FIDEICOMITENTES INSCRITOS

FIDEICOMITENTE	FECHA DESDE	FECHA HASTA
ORUGA CONSTRUCCIONES SAS	27/05/2021	26/11/2024

## BENEFICIARIOS INSCRITOS

BENEFICIARIO	FECHA DESDE	FECHA HASTA
ORUGA CONSTRUCCIONES SAS	27/05/2021	26/11/2024

## AGENTES INSCRITOS

## BIENES INSCRITOS

BIEN
1 DINERO
14 LOTES - TERRENO

## ADMINISTRADORES INSCRITOS

TIPO ENTIDAD	ENTIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN REAL	ES REPRESENTANTE LEGAL?	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	CODIGO NEGOCIO
5 SF-Sociedad Fiduciaria	16 ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	100.0	0.0	SI	JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ	0

## VIGENCIA INSCRITA

FECHA HASTA
26/11/2024

26

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIÉRREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.154.348, quien en su calidad de Gerente actúa en nombre y representación legal de **ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT 901.483.787-8**, legalmente constituida mediante Acta No. 001 del 19 de abril de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrita el 10 de mayo de 2021 con el número 020703888 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE** o el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**,

**JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA**, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**, el cual para todos los efectos se identificará con **Nit. 830.053.812-2**, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables,

**PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

1. **BENEFICIARIO**: Es el mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.
2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO**: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, según se establece en la carta de instrucciones que suscriben los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO al momento de constituir en encargo fiduciario de inversión en el Fondo Abierto Alianza, con el fin de adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO al momento de la finalización del mismo.
3. **PROMESA DE COMPRAVENTA**: Son los contratos celebrados entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE promete construir y vender determinada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. Dichos terceros, una vez acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, para efectos del presente contrato se denominarán PROMITENTES COMPRADORES.
4. **CONDICIONES DE GIRO**: Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, y que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE inicie y lleve el periodo operativo hasta su





**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

87  
87

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

- terminación. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR** y el **SUPERVISOR TÉCNICO** según corresponda, conforme lo establecido en la presente cláusula.
5. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario Vivienda de Interés Social (VIS) conformado por un conjunto de ciento dos (102) unidades privadas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará ORUGA 93-16, el cual se desarrollará en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-614610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.
  6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO ORUGA 93-16**
  7. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
  8. **FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Es ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo.
  9. **CONSTRUCTOR:** Es ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S., quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO, desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.

10. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.
  
11. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la supervisión técnica, designado por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, todo lo cual será certificado por el SUPERVISOR TÉCNICO ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en la Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones





**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

88

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho SUPERVISORTÉCNICO es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

Parágrafo. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al SUPERVISOR TÉCNICO por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

- 12. INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada para realizar la interventoría administrativa y financiera, designada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de







**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

Parágrafo. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

**13. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán ciento dos (102) unidades apartamentos de Interés Social, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

**14. PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE:** Corresponde al contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 14 de Abril de 2021 entre las sociedades CONSTRUCCIONES APRIX S.A.S. y CONSTRUCTORA RIO AZUL S.A.S. en calidad de promitentes compradores y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. en calidad de promitente vendedor, sociedad por acciones simplificada comercial, de economía mixta del orden nacional, identificada con el NIT 900.265.408-3; cuyo objeto consiste en la transferencia del derecho de dominio y posesión del INMUEBLE. La calidad de promitente comprador en dicha promesa será cedida a favor del FIDEICOMISO única y exclusivamente respecto a la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa, las demás obligaciones de dar y hacer estipuladas en el contrato se mantendrán a cargo de los promitentes compradores, es decir las sociedades CONSTRUCCIONES APRIX S.A.S. y



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

CONSTRUCTORA RIO AZUL S.A.S.

- 15. INMUEBLE:** Es el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-614610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicado en la carrera 16 No. 93-99 de la ciudad de Bogotá D.C. y sobre el cual se desarrollará el Proyecto, actualmente de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, y el cual ingresará al FIDEICOMISO a título de compraventa, como consecuencia de la cesión de promitente comprador que se realizará al FIDEICOMISO mencionada en el numeral 13 anterior de la presente cláusula

**SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:**

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:**

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia mercantil. En consecuencia, los



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

**CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:**

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

**4.3. CAPACIDAD:** EI FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que han obtenido de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, conforme a dichas licencias y permisos.

**4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** EI FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

**4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** EI FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**4.6. TRIBUTOS:** EI FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales,



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**4.8. PROPIEDAD:** El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

**4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

**4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha**

97  
97

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

4.11. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

**QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el







**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrolle el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

7. Suscribir el contrato de cesión de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.
8. Suscribir la escritura pública de compraventa objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto es responsabilidad del FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

**Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE es el único responsable de la**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**construcción y por tanto tiene la calidad de “Constructor” y “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara que la finalidad y el objeto del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el PROYECTO y permitir al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1070 de junio de 2019, los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad y objeto exclusivo del FIDEICOMISO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado ORUGA 93-16. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE declara que la totalidad del desarrollo del PROYECTO que se efectúa a través del FIDEICOMISO no excederá el plazo de diez (10) años.

En virtud de lo anterior, ALIANZA expedirá la certificación de que trata el numeral 2 del



AC  
93

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En la minuta presentada para aprobación de la FIDUCIARIA, correspondiente a la cesión de posición contractual promitente comprador en la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá estipular que las sociedades CONSTRUCCIONES APRIX S.A.S. y CONSTRUCTORA RIO AZUL S.A.S., responderán por el cumplimiento de todas las obligaciones de hacer derivadas del contrato cedido, salvo las relacionada con la suscripción de la escritura pública de transferencia.

**SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.** Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE por el presente acto transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entregue FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, (ii) Los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan los recursos que



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

**Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO o de los PROMITENTES COMPRADORES durante el PERIODO OPERATIVO.**

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con el INMUEBLE en el cual se desarrollará el proyecto. La transferencia de dicho INMUEBLE al FIDEICOMISO, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. La anterior verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se

4X  
94

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y su actividad económica.

**SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ORUGA 93-16, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

**OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.** EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir los bienes fideicomitidos.**

**NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:** Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

**9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO.** ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

**9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**



02  
95

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

**9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

**9.4. TERMINACION.** ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO,



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

**9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

**DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO, será desarrollado mediante dos periodos: i) preoperativo; y ii) operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

**10.1. PERÍODO PREOPERATIVO:** Tiene por finalidad la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Este periodo comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de dicho PROYECTO, para lo cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas cuando el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:





**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

93  
96

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

1. Entregué a ALIANZA la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
2. La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan al ochenta por ciento (80%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, suscritos por las respectivas, partes y con todos los documentos soporte de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se haya reservado para sí.
3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
4. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
5. La designación del SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO.
6. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y certificada por el INTERVENTOR
7. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, con el cumplimiento individual de alguno de los siguientes ítems, o la combinación de los mismos, siempre y cuando de manera combinada acrediten una fuente de financiación por una suma igual o superior a MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.200.000.000.00): (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, o (ii) Aporte real de recursos propios por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.

8. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
9. Que el INMUEBLE, se transfiera al FIDEICOMISO a título de compraventa en virtud de la cesión que se realizará al FIDEICOMISO de la calidad de promitente comprador dentro de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE
10. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
11. La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.

12. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos encargantes, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

El término de duración del periodo pre-operativo es de doce (12) meses. Dicho términos podrá ser prorrogados por una sola vez y por el término de seis (6) meses automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO**

**10.2. PERÍODO OPERATIVO:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como PROMITENTES COMPRADORES del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:



25  
98

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con visto bueno del INTERVENTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

recursos en el FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para su respectiva corrección.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

**El término dispuesto para el periodo operativo es de veinte (20) meses**



86  
99

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO, término que será prorrogado automáticamente por un término de seis (6) meses. (Estas fechas deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA)

En las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

**DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE DEL PROYECTO.** Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

**11.1 OBLIGACIONES GENERALES:**

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

- PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de “Constructor” y “Enajenador de Vivienda”, conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
2. Contratar a su costo, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
  3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
  4. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
  5. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.
  6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre



97  
R 100

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

los que se ejecuta el PROYECTO.

7. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
8. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y PROMITENTE COMPRADOR vinculados al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
9. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
10. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a







**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y como beneficiario al FIDEICOMISO.

11. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PREOPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES según corresponda.

12. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES





48  
101

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

- COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
13. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE,
14. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.
15. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
16. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

administración de los bienes vinculados al mismo.

17. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE los hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
18. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
19. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
20. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y su Revisor Fiscal.

21. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PROMITENTES COMPRADORES.
22. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Decima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
23. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y [www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)).

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE deberá:

- a. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
- b. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

**11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:** Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:

- 1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.**
- 2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.**
- 3. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y PROMESAS DE COMPRAVENTA.**



09  
103

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:** Sin perjuicio de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE previstas en el numeral 11.1 de este contrato, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, durante el PERIODO OPERATIVO se obliga a:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL







**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a los PROMITENTES COMPRADORES en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos (si aplica).

6. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.
7. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
8. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
9. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.



htc  
109

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

- 10. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.**
- 11. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.**
- 12. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.**

**DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme,



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

- amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.
  4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
  5. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
  6. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
  7. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.

101  
105

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

8. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE sobre el bien fideicomitado.
9. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:
  - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
  - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para el desarrollo del PROYECTO.
  - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.
11. **De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**los casos, la “Certificación Técnica de Ocupación” de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.**

12. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del PROMITENTE COMPRADOR, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público.
13. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN lo solicite.
14. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien



102  
106

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

15. Suscribir previa remisión de la minuta por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, el contrato de cesión de la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE única y exclusivamente respecto de las obligación de suscribir la escritura pública de compraventa.
16. Suscribir previa remisión de la minuta por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE la escritura pública de compraventa

**DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA** tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIEDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16

- imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
3. Contratar, conforme a las instrucciones que impartía el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
  4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
  5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.



103  
107

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16

6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
7. Informar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

11. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto en la etapa preoperativa y en general por los PROMITENTES COMPRADORES, sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, ALIANZA procederá a registrar a informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
12. Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente en un archivo de Excel
13. Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
14. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
15. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando
16. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

**DECIMA CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA:** Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:



104  
108

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

**DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. Como titular de las licencias urbanísticas que se requieren para el desarrollo del PROYECTO, es responsable de las obligaciones derivadas



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010 y 1203 de 2017 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia mantendrá indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

4. Con ocasión de la obtención de las licencias de construcción necesarias para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se obliga a asumir todas y cada una de las obligaciones enmarcadas en el 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como todas aquellas normas que lo modifique o adicionen, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
5. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que





105  
109

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
7. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el INTERVENTOR y el SUPERVISOR TÉCNICO en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato.
8. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
9. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
10. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los PROMITENTES COMPRADORES.
11. Asumir el pago de los impuestos territoriales a que haya lugar con ocasión de la Ley 1430 de 2010 (Artículo 54).
12. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o







**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

13. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
14. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.





**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

100  
100

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**15. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.**

**DECIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitados a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
4. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

**DÉCIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Es BENEFICIARIO del presente contrato el mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los PROMITENTES COMPRADORES, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

**DECIMA OCTAVA. PROMITENTES COMPRADORES:** Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, mediante la transferencia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

de las mismas a título de compraventa por parte de ALIANZA.

**18.1. DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:**

**1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.**

**2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.**

**3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el PROMITENTE COMPRADOR en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.**

**4. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, tendrán derecho a ser informado**





**Alianza**  
Fiduciaria

t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.

5. En caso de existir alguna queja o reclamación el PROMITENTE COMPRADOR podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.

**18.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:** Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

1. Durante el PERIODO PREOPERATIVO, realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva carta de instrucciones, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.

2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.



108  
112

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.

5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO. La calidad de PROMETIENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos entregados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en la ETAPA PREOPERATIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMETIENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.







**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**PARÁGRAFO TERCERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.**

**DECIMA NOVENA. EXCEDENTES:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMETIENTES COMPRADORES.

**VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA:** Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE celebra PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las



109  
113

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o los PROMITENTES COMPRADORES.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**VIGESIMO PRIMERA. REMUNERACION DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. Una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
  - 2.1. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.
  - 2.2. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se cobrará una comisión correspondiente a **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)** pagadera en cuotas mensuales iguales durante el periodo operativo
3. En los siguientes eventos, **ALIANZA** tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
  - 3.1. Una suma de **SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000.00)** por cada tarjeta adicional a las unidades del **PROYECTO**.
  - 3.2. Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a **UN (1) salario mínimo legal mensual vigente**, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
  - 3.3. Una suma equivalente a **MEDIO (1/2) salario mínimo legal mensual vigente**, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
  - 3.4. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de **ALIANZA**, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE **CONSTITUYENTE** y **ALIANZA**.
  - 3.5. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual **ALIANZA** cede su posición



110  
119

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a CINCO (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

- 3.6. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrará una comisión por los recursos que ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO recaude electrónicamente a través de los datafonos que sean entregados en comodato a favor del FIDEICOMITENTE equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, más una comisión del UNO PUNTO SIETE POR CIENTO (1.7%) de los valores recaudados.
- 3.7. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

**PARAGRAFO PRIMERO:** ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

**PARAGRAFO TERCERO:** Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

**PARAGRAFO CUARTO:** Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

DANE para el año inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [factura@aprixconstrucciones.com](mailto:factura@aprixconstrucciones.com) y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

**VIGESIMA SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS:** Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda



H  
115

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

asumir.

4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFOPRIMERO:** La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARAGRAFO TERCERO:** En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARAGRAFO CUARTO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

**VIGESIMA TERCERA. DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración necesaria



112  
110

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

**VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN:** Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los PROMITENTES COMPRADORES en los siguientes casos:
  - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
  - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
6. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

**VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

**VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:**

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

43  
117

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con PROMITENTES COMPRADORES hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos PROMITENTES COMPRADORES. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**VIGESIMA SEPTIMA: INTERVENTORIA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA:** EL PROYECTO tendrá un SUPERVISOR TÉCNICO de carácter técnico y un INTERVENTOR de carácter administrativo y financiero, designados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, el SUPERVISOR TÉCNICO deberá cumplir las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

**VIGESIMA OCTAVO. NOTIFICACIONES:** Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE  
Atención: Dr FERNANDO ARTURO GUARNIZO  
Dirección: CALLE 98 # 10-32 OFC 402  
Teléfono: 744 2019  
e-mail: [gerencia@aprixconstrucciones.com](mailto:gerencia@aprixconstrucciones.com)

La FIDUCIARIA  
Atención: Dr. Francisco Schwitzer Sabogal  
Dirección: Carrera 15 No. 82-99  
Teléfono: 6447700  
e-mail: [fschwitzer@alianza.com.co](mailto:fschwitzer@alianza.com.co)



114  
114

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

nombre y representación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

- B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

**VIGESIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNIÓN S.A.:**

LOS FIDEICOMITENTES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnión S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

**TRIGESIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:** La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria



114  
119

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

para actualizar la información de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** exime a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica,



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

116  
120

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA - COMITÉ FIDUCIARIO:** Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

**TRIGÉSIMA TERCERA-MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIA DEL PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PROMITENTES**



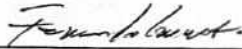
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO ORUGA 93-16**

**COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.**

**TRIGÉSIMA CUARTA: CÓMODATO DE DATÁFONOS:** La FIDUCIARIA previa instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE, y éste recibirá al mismo título los datafono (s) conexión Bluetooth 4.0 con la(s) características descritas en el ACUERDO COMERCIAL Y COMODATO y acta de entrega y recibo en la que conste la entrega de los equipos y que será suscrita con la entrega de los datáfonos, para el recaudo a través de datafono, de los recursos correspondientes a los terceros que suscriban cartas de instrucciones en la etapa de preventas del proyecto que adelantan los FIDEICOMITENTES mediante el CONTRATO.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, ALIANZA,



**FERNANDO ARTURO GUARNIZO  
GUTIÉRREZ**  
Representante Legal  
ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S.

**JUAN CARLOS CASTILLA  
MARTÍNEZ**  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Forma  
de  
firmas  
por  
Verónica  
Linares  
Arce  
Fecha  
2021-05-27  
14:43:07 -0500






# SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## Presupuesto financiero de ventas

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

(Precios expresados en pesos colombianos)

117  
121

1. Fecha de elaboración	2022-04-07	2. Solicitante	ORUGA CONSTRUCCIONES S.A S			3. Nombre del Proyecto de Vivienda:	ORUGA 93-16	
4. Datos estadísticos	Precio \$	Área m <sup>2</sup>	Precio \$ / m <sup>2</sup>	5. Precio mínimo de un garaje sencillo \$	6. Valor Vivienda en SMMLV	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor del SMMLV proyectado para año de entrega	
Valor máximo	162.000.000	19,12	9.993.831		150,00	2023	\$ 1.080.000	
Valor mínimo	135.000.000	15,90	8.106.695		125,00			
9. Observaciones:						 10. Firma del Solicitante		
<b>Totales</b>	<b>102</b>	<b>\$ 15.938.000.000</b>	<b>1.697,40 m<sup>2</sup></b>		<b>\$ 7.790.834.000</b>	<b>48,92%</b>		
N°	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Precio Und por m <sup>2</sup>	15. Cuota Inicial \$	16. % Cuota Inicial / Precio	17. Tipo de vivienda	
1	201	155.000.000	17,05	9.090.909	77.500.000	50,00%	VIS	
2	202	155.000.000	17,36	8.928.571	77.500.000	50,00%	VIS	
3	203	155.000.000	19,12	8.106.695	144.344.000	99,58%	VIS	
4	204	155.000.000	16,21	9.561.999	108.500.000	70,00%	VIS	
5	205	162.000.000	16,21	9.993.831	64.800.000	40,00%	VIS	
6	206	162.000.000	16,21	9.993.831	64.800.000	40,00%	VIS	
7	207	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
8	208	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
9	209	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
10	210	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
11	211	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
12	212	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
13	213	155.000.000	15,90	9.748.428	77.500.000	50,00%	VIS	
14	214	155.000.000	17,10	9.064.327	77.500.000	50,00%	VIS	
15	215	155.000.000	16,87	9.187.908	77.500.000	50,00%	VIS	
16	216	155.000.000	16,83	9.209.745	62.000.000	40,00%	VIS	
17	217	155.000.000	16,78	9.237.187	62.000.000	40,00%	VIS	
18	301	155.000.000	17,05	9.090.909	62.000.000	40,00%	VIS	
19	302	155.000.000	17,36	8.928.571	77.500.000	50,00%	VIS	
20	303	155.000.000	19,12	8.106.695	77.500.000	50,00%	VIS	
21	304	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS	
22	305	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
23	306	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
24	307	155.000.000	16,21	9.561.999	46.500.000	30,00%	VIS	
25	308	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
26	309	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
27	310	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
28	311	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS	
29	312	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS	
30	313	155.000.000	15,90	9.748.428	62.000.000	40,00%	VIS	
31	314	155.000.000	17,10	9.064.327	62.000.000	40,00%	VIS	
32	315	155.000.000	16,87	9.187.908	62.000.000	40,00%	VIS	
33	316	155.000.000	16,83	9.209.745	62.000.000	40,00%	VIS	
34	317	155.000.000	16,78	9.237.187	62.000.000	40,00%	VIS	
35	401	162.000.000	17,05	9.501.466	81.000.000	50,00%	VIS	
36	402	155.000.000	17,36	8.928.571	77.500.000	50,00%	VIS	
37	403	155.000.000	19,12	8.106.695	77.500.000	50,00%	VIS	
38	404	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	






**SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**

**Presupuesto financiero de ventas**

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

(Precios expresados en pesos colombianos)

1. Fecha de elaboración	2022-04-07	2. Solicitante	ORUGA CONSTRUCCIONES S.A S			3. Nombre del Proyecto de Vivienda:	ORUGA 93-16		
4. Datos estadísticos		Precio \$	Área m <sup>2</sup>	Precio \$ / m <sup>2</sup>	5. Precio mínimo de un garaje sencillo \$	6. Valor Vivienda en SMMLV	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor del SMMLV proyectado para año de entrega	
Valor máximo		162.000.000	19,12	9.993.831		150,00	2023	\$ 1.080.000	
Valor mínimo		135.000.000	15,90	8.106.695		125,00			
9. Observaciones:								 10. Firma del Solicitante	
<b>Totales</b>	<b>102</b>	<b>\$ 15.938.000.000</b>	<b>1.697,40 m<sup>2</sup></b>		<b>\$ 7.790.834.000</b>	<b>48,92%</b>			
N°	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Precio Und por m <sup>2</sup>	15. Cuota Inicial \$	16. % Cuota Inicial / Precio	17. Tipo de vivienda		
39	405	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
40	406	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
41	407	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
42	408	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
43	409	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
44	410	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
45	411	162.000.000	16,21	9.993.831	64.800.000	40,00%	VIS		
46	412	162.000.000	16,21	9.993.831	64.800.000	40,00%	VIS		
47	413	155.000.000	15,90	9.748.428	62.000.000	40,00%	VIS		
48	414	162.000.000	17,10	9.473.684	81.000.000	50,00%	VIS		
49	415	162.000.000	16,87	9.602.845	124.748.000	77,00%	VIS		
50	416	162.000.000	16,83	9.625.688	81.000.000	50,00%	VIS		
51	417	162.000.000	16,78	9.654.350	64.800.000	40,00%	VIS		
52	501	155.000.000	17,05	9.090.909	62.000.000	40,00%	VIS		
53	502	155.000.000	17,36	8.928.571	77.500.000	50,00%	VIS		
54	503	155.000.000	19,12	8.106.695	77.500.000	50,00%	VIS		
55	504	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS		
56	505	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS		
57	506	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
58	507	162.000.000	16,21	9.993.831	64.800.000	40,00%	VIS		
59	508	162.000.000	16,21	9.993.831	64.800.000	40,00%	VIS		
60	509	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
61	510	162.000.000	16,21	9.993.831	64.800.000	40,00%	VIS		
62	511	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		
63	512	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS		
64	513	155.000.000	15,90	9.748.428	77.500.000	50,00%	VIS		
65	514	155.000.000	17,10	9.064.327	62.000.000	40,00%	VIS		
66	515	155.000.000	16,87	9.187.908	63.000.000	40,65%	VIS		
67	516	155.000.000	16,83	9.209.745	62.000.000	40,00%	VIS		
68	517	162.000.000	16,78	9.654.350	81.000.000	50,00%	VIS		
69	601	155.000.000	17,05	9.090.909	77.500.000	50,00%	VIS		
70	602	155.000.000	17,36	8.928.571	62.000.000	40,00%	VIS		
71	603	155.000.000	19,12	8.106.695	62.000.000	40,00%	VIS		
72	604	155.000.000	16,21	9.561.999	98.848.000	63,26%	VIS		
73	605	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS		
74	606	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS		
75	607	162.000.000	16,21	9.993.831	64.800.000	40,00%	VIS		
76	608	155.000.000	16,21	9.561.999	155.000.000	100,00%	VIS		
77	609	155.000.000	16,21	9.561.999	155.000.000	100,00%	VIS		
78	610	162.000.000	16,21	9.993.831	81.000.000	50,00%	VIS		

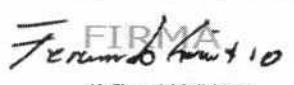


**SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**  
**Presupuesto financiero de ventas**

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

( Precios expresados en pesos colombianos )

118  
122

1. Fecha de elaboración	2022-04-07	2. Solicitante	ORUGA CONSTRUCCIONES S.A S			3. Nombre del Proyecto de Vivienda:	ORUGA 93-16	
4. Datos estadísticos	Precio \$	Área m <sup>2</sup>	Precio \$ / m <sup>2</sup>	5. Precio mínimo de un garaje sencillo \$	6. Valor Vivienda en SMMLV	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor del SMMLV proyectado para año de entrega	
Valor máximo	162.000.000	19,12	9.993.831		150,00	2023	\$ 1.080.000	
Valor mínimo	135.000.000	15,90	8.106.695		125,00			
9. Observaciones:						 <b>FIRMA</b> Fernando Amato		
<b>Totales</b>	<b>102</b>	<b>\$ 15.938.000.000</b>	<b>1.697,40 m<sup>2</sup></b>		<b>\$ 7.790.834.000</b>	<b>48,92%</b>	<b>10. Firma del Solicitante</b>	
N°	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Precio Und por m <sup>2</sup>	15. Cuota Inicial \$	16. % Cuota Inicial / Precio	17. Tipo de vivienda	
79	611	155.000.000	16,21	9.561.999	76.000.000	49,03%	VIS	
80	612	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
81	613	135.000.000	15,90	8.490.566	77.500.000	57,41%	VIS	
82	614	155.000.000	17,10	9.064.327	77.500.000	50,00%	VIS	
83	615	155.000.000	16,87	9.187.908	62.000.000	40,00%	VIS	
84	616	155.000.000	16,83	9.209.745	91.000.000	58,71%	VIS	
85	617	155.000.000	16,78	9.237.187	77.500.000	50,00%	VIS	
86	701	155.000.000	17,05	9.090.909	77.500.000	50,00%	VIS	
87	702	155.000.000	17,36	8.928.571	77.500.000	50,00%	VIS	
88	703	155.000.000	19,12	8.106.695	77.500.000	50,00%	VIS	
89	704	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS	
90	705	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
91	706	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS	
92	707	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS	
93	708	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS	
94	709	155.000.000	16,21	9.561.999	80.000.000	51,61%	VIS	
95	710	155.000.000	16,21	9.561.999	62.000.000	40,00%	VIS	
96	711	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
97	712	155.000.000	16,21	9.561.999	77.500.000	50,00%	VIS	
98	713	135.000.000	15,90	8.490.566	77.500.000	57,41%	VIS	
99	714	155.000.000	17,10	9.064.327	77.500.000	50,00%	VIS	
100	715	155.000.000	16,87	9.187.908	77.500.000	50,00%	VIS	
101	716	155.000.000	16,83	9.209.745	77.500.000	50,00%	VIS	
102	717	155.000.000	16,78	9.237.187	101.000.000	65,16%	VIS	
103								
104								
105								
106								
107								
108								
109								
110								
111								
112								
113								
114								
115								
116								
117								
118								





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN  
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

149  
x 23  
173

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: ORUGA 93-16  
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 102  
 DIRECCIÓN: CRA 16 # 93-99  
 CONSTRUCTORA: ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S  
 FECHA (dd-mm-aa): \_\_\_\_\_

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Estará conformada por pilotes preexcavados y fundidos in situ  
se logran asentamientos bajos, además de dados y vigas de amarre.

#### 2.2. PILOTES

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes tipo kelly o tornillo  
Concreto de 21MPA 3000(PSI)

#### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema estructural combinado de muros y porticos en concreto reforzado (DES).

Concreto muros de contención (35 MPA, 5000 PSI), concreto placa de contrapiso (21 MPA, 3000 PSI), concreto placa piso tipo  
(21 MPA, 3000 PSI), concreto vigas tipo piso (35 MPA, 5000 PSI, H=0.65 m), concreto de columnas (35 MPA, 5000 PSI),  
concreto de pantallas (35 MPA, 5000 PSI), concreto de escaleras (21 MPA, 3000 PSI)

#### 2.4. MAMPOSTERÍA

##### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo tolete fino (25 x 12 x 6 cm) en todas las fachadas del edificio

##### 2.4.2. BLOQUE

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Muros en bloque e=0.12m para mampostería interior apartamentos y zonas comunes

##### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO

Tipo de división y localización:

Vidrios divisorios en sala de juntas

#### 2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Concreto a la vista en columnas y donde la estructura va a quedar a la vista (techos y muros parqueaderos)

Pañete en unidades inmobiliarias

#### 2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI  NO

LAMINA COLD ROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI  NO

OTRA

SI Cual? \_\_\_\_\_

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Piso de vinilo trafico industrial en halls y porcelanato formato medio en coworking(60 x 120)

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta con placas en concreto titan y grama sintetica rollo de 2 m de ancho

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto reforzado a la vista

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Muro en bloque

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

tanques de reserva para la RCI y el almacenamiento de agua, ambos tanques son en concreto impermeabilizado de 4000 psi con relacion a/c<=0.45 y protegidos con una pelicula impermeabilizante en su superficie interna

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

- 3.1. ASCENSOR  SI  NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS  SI  NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS  SI  NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL  SI  NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL  SI  NO
- 3.6. GIMNASIO  SI  NO
- 3.7. SAUNA  SI  NO
- 3.8. TURCOS  SI  NO
- 3.9. PISCINA  SI  NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS  SI  NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES  SI  NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA  SI  NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA  SI  NO

2 cabinas para 8 pasajeros

Se dejara la red del sisema sin alambrrar

suplencia parcial

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

- 4.1.1. CLOSET  SI  NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

120  
179

Hoja y marco en madera aglomerada o similar, con cerradura

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta forrada con chapilla en flomorado y alma metálica, con marco en flomorado, con cerradura

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Porcelanato formato medio en coworking (60x120) o similar

4.2.2. HALL'S

Vinilo de trafico industrial o similar

4.2.3. HABITACIONES

Concreto sin afinar

4.2.4. COCINAS

Concreto sin afinar

4.2.5. PATIOS

Concreto sin afinar

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Ladrillo tolete fino (25x12x6 cm) o estucado con pintura

4.3.2. HABITACIONES

Pañetado

4.3.3. COCINAS

Pañetado

4.3.4. PATIOS

Pañetado

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

Estufa eléctrica dos puestos CUP AP CE 30 INOX 2R RB. Marca Haceb o similar

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Mesón en mármol rosa baige o similar

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Cabina ducha enchapada en tableta economica 20x20 hasta 1.80 m

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

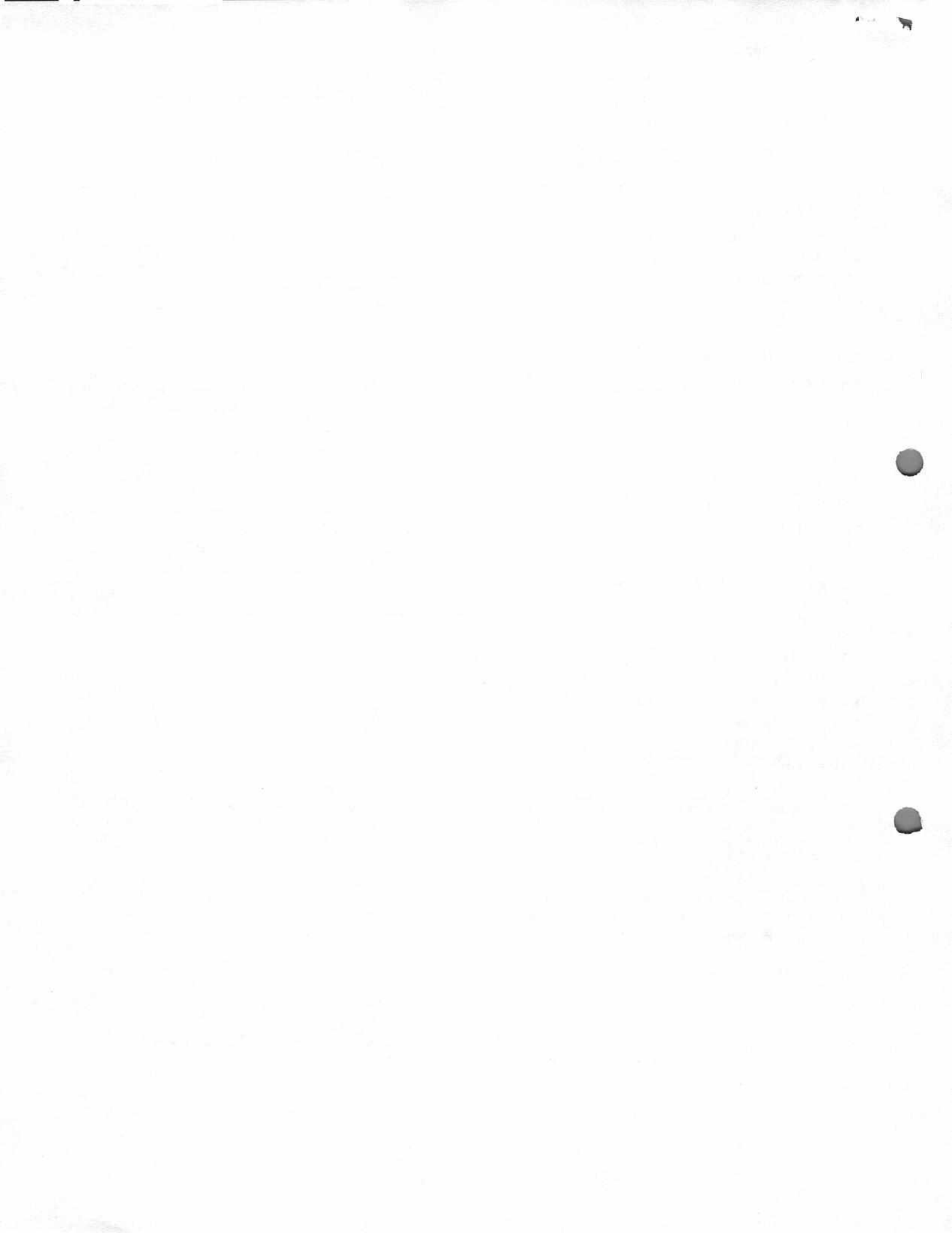
**NOTA:** Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

*Fernando Quintana*

Firma representante legal o persona natural







## 9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

-- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6.

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiental y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. 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.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. 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 del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
15. 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.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

- Los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente).

- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

122  
126

INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 06-10-2021 03:  
Al Contestar Cite este Nro.: 2021EE13425 O 1 Fol: 1 Anex: 0  
Origen: Sd: 5263 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCIA GARCIA PILAR DEL ROCIO  
Destino: ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S/NICOLAS PEÑARETE SUAZA  
Asunto: RO-122555  
Observ.: MARIO ALEJANDRO PALOMINO  
Para consultar el estado de su trámite visite: [www.idiger.gov.co/correspondencia](http://www.idiger.gov.co/correspondencia)

Al responder cite este número:

RO-122555

Señor:  
**NICOLAS PEÑARETE SUAZA**  
ORUGA CONSTRUCCIONES S.A.S  
Calle 98 # 10 – 32  
E- Mail: [profdesarrollo2@aprixconstrucciones.com](mailto:profdesarrollo2@aprixconstrucciones.com)  
Teléfono: 3045993316 – 7442019  
Bogotá. D.C.

**ASUNTO:** Respuesta a Radicado 2021ER12834. Solicitud de certificación de condición de amenaza y/o riesgo para trámites de subsidios, créditos hipotecarios y enajenación voluntaria.

Cordial saludo,

Se realiza llamada telefónica al peticionario, con el fin de que se complete la información sobre el predio de la solicitud, el cual confirma los datos de dirección de notificación y del predio para el cual se realiza la solicitud.

En atención a la solicitud del asunto, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER, una vez consultadas las bases de datos y sistemas de información geográfica disponibles para el predio objeto de consulta, informa que se obtuvieron los siguientes resultados:

El predio con dirección Carrera 16 # 93 – 99, identificado con el CHIP: AAA0095AZMR, se localiza en el barrio catastral Chico Norte de la Localidad 02 – Chapinero, el cual no hace parte del programa de legalización y regularización de barrios.

De acuerdo al Mapa No 4 "Amenaza de Inundación" y Mapa No 3 "Amenaza por Remoción en Masa" del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT), el predio identificado con el CHIP: AAA0095AZMR, NO presenta categorización de amenaza por dichos fenómenos amenazantes.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes de los predios y sectores aledaños se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo cual se informa que para dichos predios no se han registrado eventos de emergencia.

RO-122555

De igual se informa que este predio NO se encuentra dentro los predios incluidos en el Programa de Reasentamiento de predios ubicados en Zonas de Alto Riesgo No Mitigable

El presente pronunciamiento se emite a solicitud del interesado y registra la información disponible y vigente a la fecha de emisión del mismo, en concordancia con la normatividad vigente, no actualiza, modifica ni reemplaza recomendaciones dadas por esta entidad mediante conceptos y diagnósticos técnicos emitidos con anterioridad y no constituye permiso de ocupación o desarrollo urbano.

Esta certificación solo aplica para el predio objeto de la consulta y para el trámite indicado en el asunto.

Cordialmente,



**PILAR DEL ROCIO GARCIA GARCIA**  
Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Geo. Mario Alejandro Palomino, Contratista	MPK	23/09/2021
Revisó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29		05-10-2021
Aprobó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29		05-10-2021
Cc:	N/A		
Anexos	N/A		

Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.

RO-122555