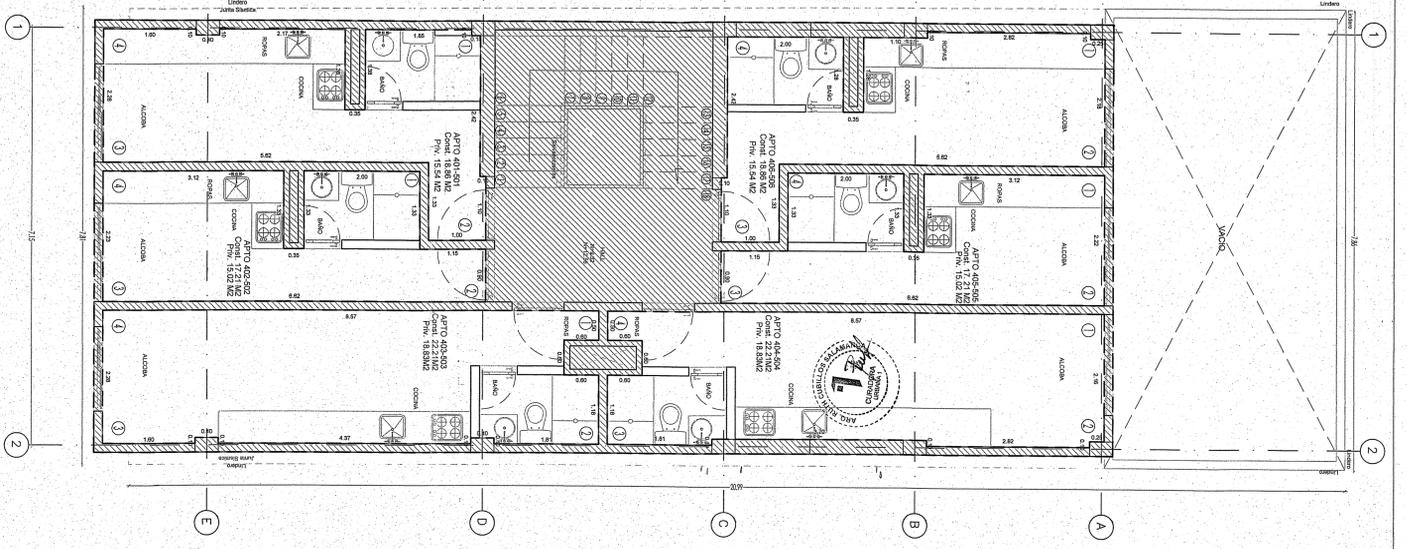


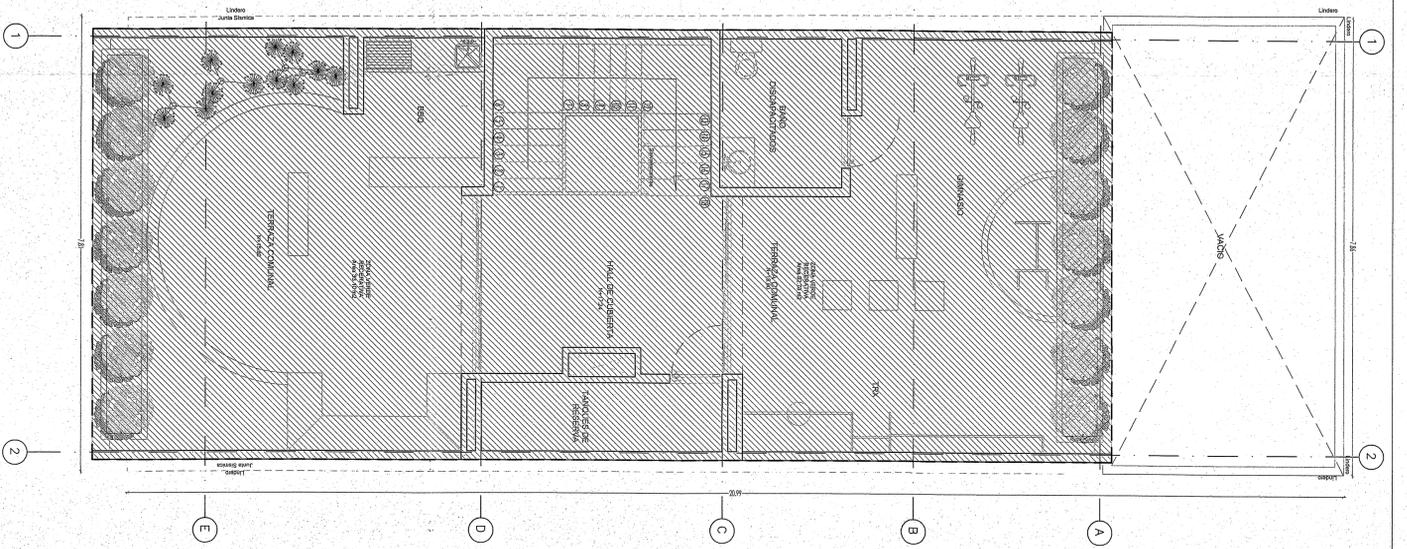
 AREA COMUN
 AREA PRIVADA

05 PLANTA PISO 3
1:50



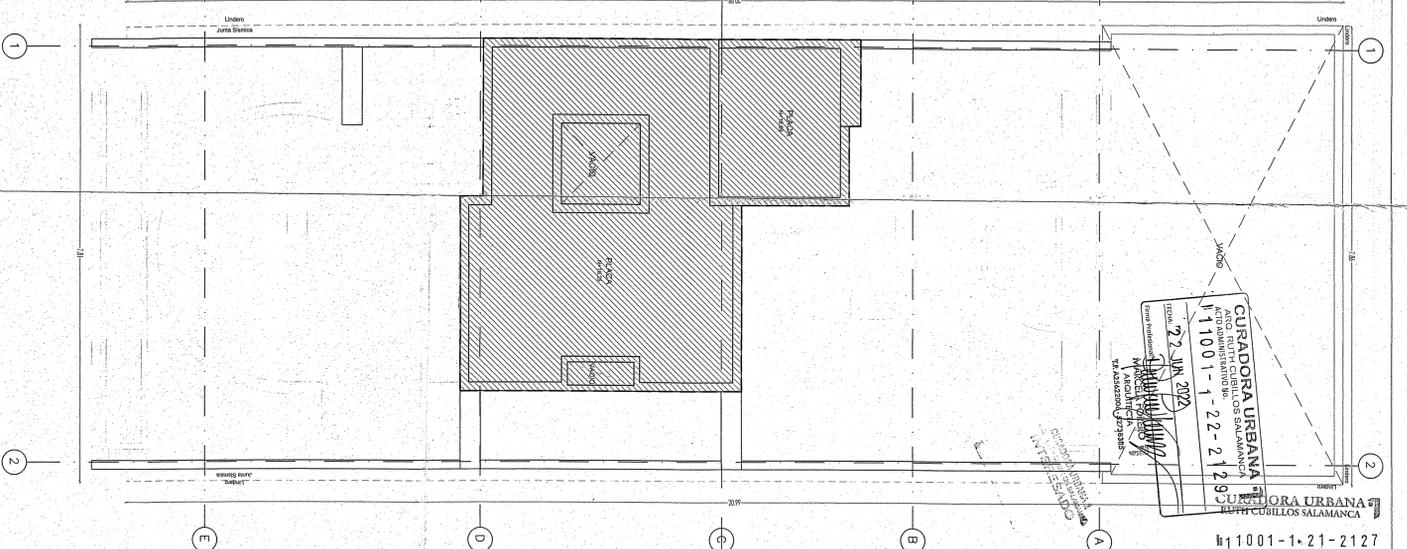
 AREA COMUN
 AREA PRIVADA

06 PLANTA PISO 4 Y 5
1:50



 AREA COMUN
 AREA PRIVADA

07 PLANTA TERRAZA
1:50

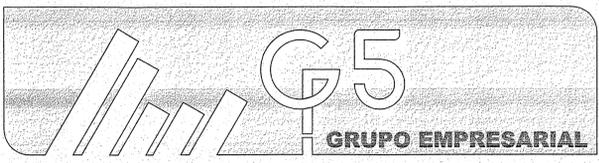


 AREA COMUN
 AREA PRIVADA

08 PLANTA CUBIERTA
1:50

CURADORA URBANA
 INGENIERO EN ARQUITECTURA
 RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 11001-1-22-2129
 27 JUN 2021
 RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 INGENIERA EN ARQUITECTURA

H11001-1-21-2127
 Fecha: 16 DIC 2021



EDIFICIO ELEN77
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS
 Dirección: CA 577 A 66-13
 No. Matricul.: SIC-182643
 No. Construcción: 1111111111

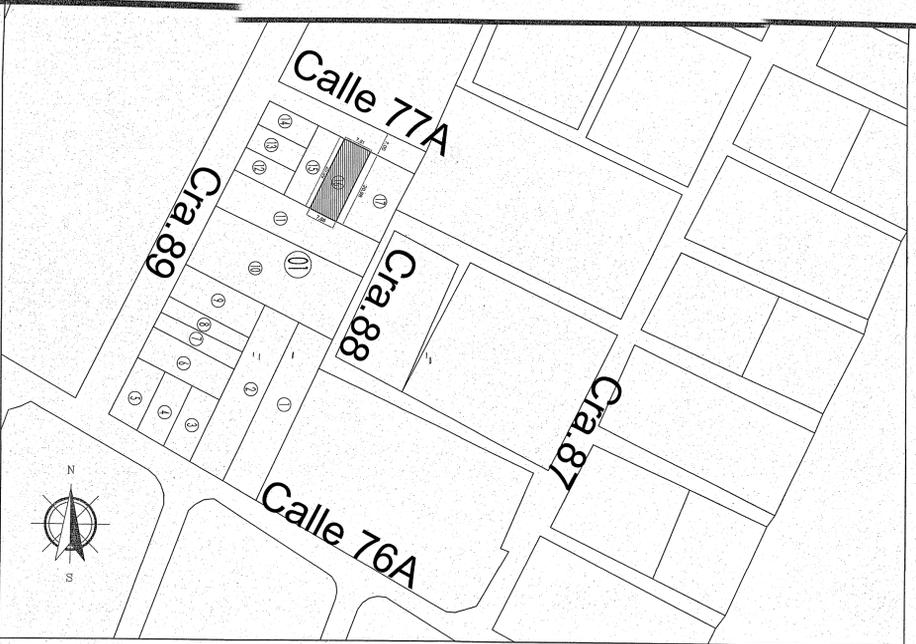
DISEÑO:

 ING. CAROL ARGENTINO DULIAGA

Fecha: JUL 2021
 Escala: 1:50

Contenido:
 PLANTAS PISO 3-4-5
 PLANTA TERRAZA Y CUBIERTA

PH-2 DE 02



LOCALIZACIÓN
 CALLE 77A No. 88-13
 Barrio San Cayetano Sector Paris
 JPZ 30 Boyaca Real
 Tratamiento: Consolidación
 Modalidad: con Densificación Moderada
 Alcaldía Local de Engativá
 Iso Propuesto: Vivienda Multifamiliar VIS 18 und.

01 LOCALIZACIÓN
 1:750

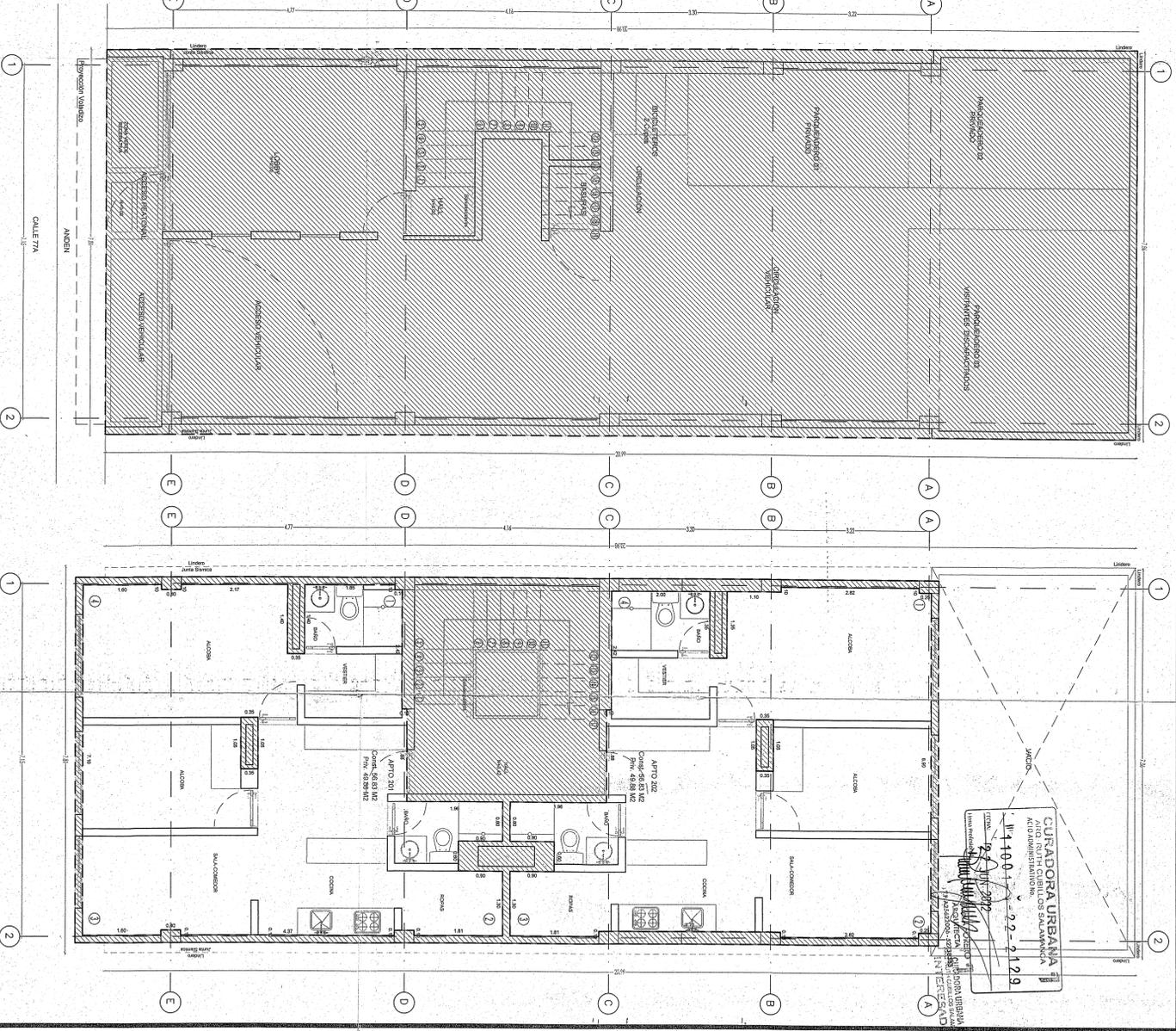
DESCRIPCION	Area m2
AREA DEL LOTE TITULOS	/ 165.48
RETROCESO VOLUNTARIO	/ 1.27
AREA DEL LOTE	/ 164.21
AREA PISO 1	/ 123.10
AREA PISO 2	/ 127.30
AREA PISO 3	/ 127.30
AREA PISO 4	/ 127.30
AREA PISO 5	/ 127.30
AREA HALL DE CUBIERTA	/ 21.21
AREA BAÑO DISCAPACITADOS	/ 5.39
AREA LIBRE	/ 41.11
TOTAL CONSTRUIDO	664.90

EDIFICIO ELEN77	AREA PRIVADA		AREA COMUN		M2 TOTAL
	Constr.	Libre	Constr.	Libre	
PRIMER PISO					
Muros comunes, columnas, ductos, junta sistema, retroceso, basuras, lobby, circulaciones, punto fijo, parqueaderos (01), 02 y 03 Discapacitados, bicicletas (2 unidades), zona verde recreativa, vacíos, acceso vehicular y acceso peatonal.			123.1	41.11	
TOTAL PISO	123.10	41.11	123.10	123.10	
SEGUNDO PISO					
Apartamento 201	48.88			48.88	
Apartamento 202	49.88			49.88	
Muros comunes, columnas, ductos, vacíos, punto fijo y circulación.			27.54	27.54	
TOTAL PISO	98.76	27.54	27.54	127.30	
TERCER PISO					
Apartamento 301	48.88			48.88	
Apartamento 302	18.83			18.83	
Apartamento 303	15.02			15.02	
Apartamento 304	15.54			15.54	
Muros comunes, columnas, ductos, vacíos, punto fijo y circulación.			28.03	28.03	
TOTAL PISO	98.27	28.03	28.03	127.30	
CUARTO PISO					
Apartamento 401	15.54			15.54	
Apartamento 402	15.02			15.02	
Apartamento 403	18.83			18.83	
Apartamento 404	18.83			18.83	
Apartamento 405	15.02			15.02	
Apartamento 406	15.54			15.54	
Muros comunes, columnas, ductos, vacíos, punto fijo y circulación.			28.52	28.52	
TOTAL PISO	98.76	28.52	28.52	127.30	
QUINTO PISO					
Apartamento 501	15.54			15.54	
Apartamento 502	15.02			15.02	
Apartamento 503	18.83			18.83	
Apartamento 504	18.83			18.83	
Apartamento 505	15.02			15.02	
Apartamento 506	15.54			15.54	
Muros comunes, columnas, ductos, vacíos, punto fijo y circulación.			28.52	28.52	
TOTAL PISO	98.76	28.52	28.52	127.30	
ERRAZA					
Muros comunes, columnas, ductos, vacíos punto fijo, hall de pileta y baño discapacitados.			32.6	98.45	
Zonas verdes, bda, gimnasio, muros y ductos.					
TOTAL PISO	32.60	98.45	32.60	165.48	
AREA DEL LOTE	396.59		268.31	137.56	664.90
GRAN TOTAL					

PROYECTO DE DIVISION:

Se trata de un edificio "ELEN 77" desarrollado en cinco (5) pisos para uso de Vivienda Multifamiliar VIS (18 unidades), Parqueaderos comunes (2 Unidades), Parqueadero de visitantes discapacitados (1 Unidad) Bicicleteros (2 unidades), para ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal conforme a lo establecido en la Ley 675/01.

02 CUADROS DE AREAS
 SIN



AREA COMUN
 AREA PRIVADA

AREA COMUN
 AREA PRIVADA

03 PLANTA PISO 1
 1:50

04 PLANTA PISO 2
 1:50



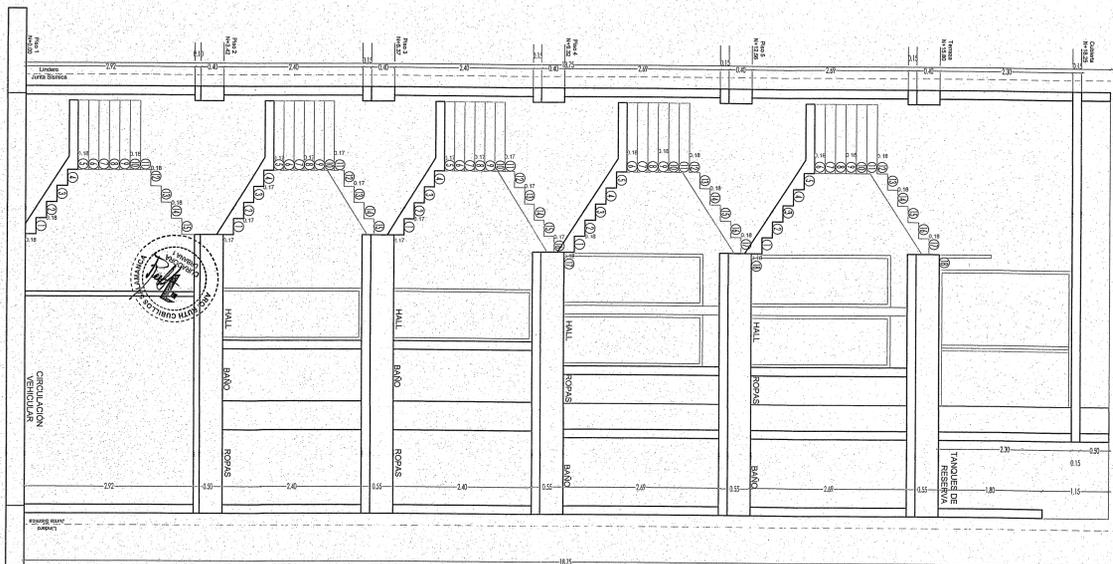
EDIFICIO ELEN77
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS
 Diseñador: CALLE 77 A 88-13
 No. Matriculo: 52015484

DISEÑO:

Fecha: JUL 2021
 Escala: INDICADAS

Contenido:
 LOCALIZACION-C. AREAS
 PLANTA PISO 1 Y 2

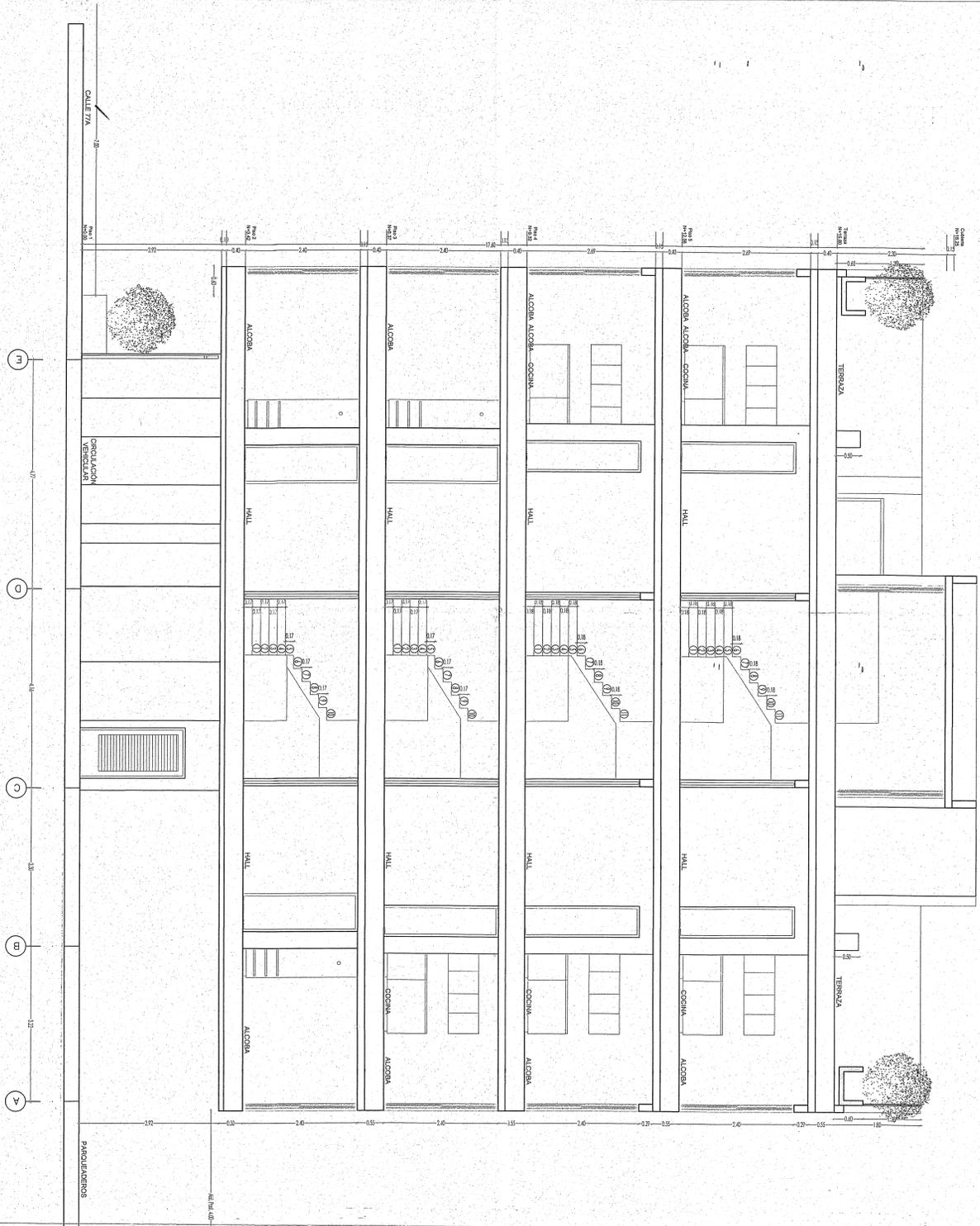
PH-1 DE 02
 CURADORA URBANA
 RUTH BILLOS SALAMANCA
 111001-1-21-2127
 Fecha: 16 DIC 2021



10 CORTE TRANSVERSAL 01
1:50

GRUPO DE USO	COEFICIENTE DE IMPORTANCIA	GRADO DE DESEMPEÑO EN E
I	1.00	BAJO

CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
ACTO ADMINISTRATIVO
17 de Agosto de 2021

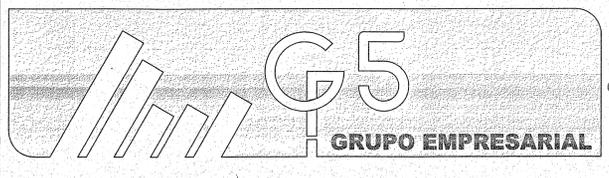


11 CORTE LONGITUDINAL 02
1:50

CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
ACTO ADMINISTRATIVO
17 de Agosto de 2021
1001-1-22-2129

ING. PABLO EMILIO BECERRA
MAT. 15207945837-BYC
Disfrazador Elementos No Estructurales

CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
#11001-1-21-2127
16 DIC 2021
Fecha:



EDIFICIO ELEN77
VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS
3 de abril de 2021 CALLE 77 A 88/3
No. Managua - 503 16646

DISEÑO:
[Signature]
ING. PABLO EMILIO BECERRA
MAT. 15207945837-BYC

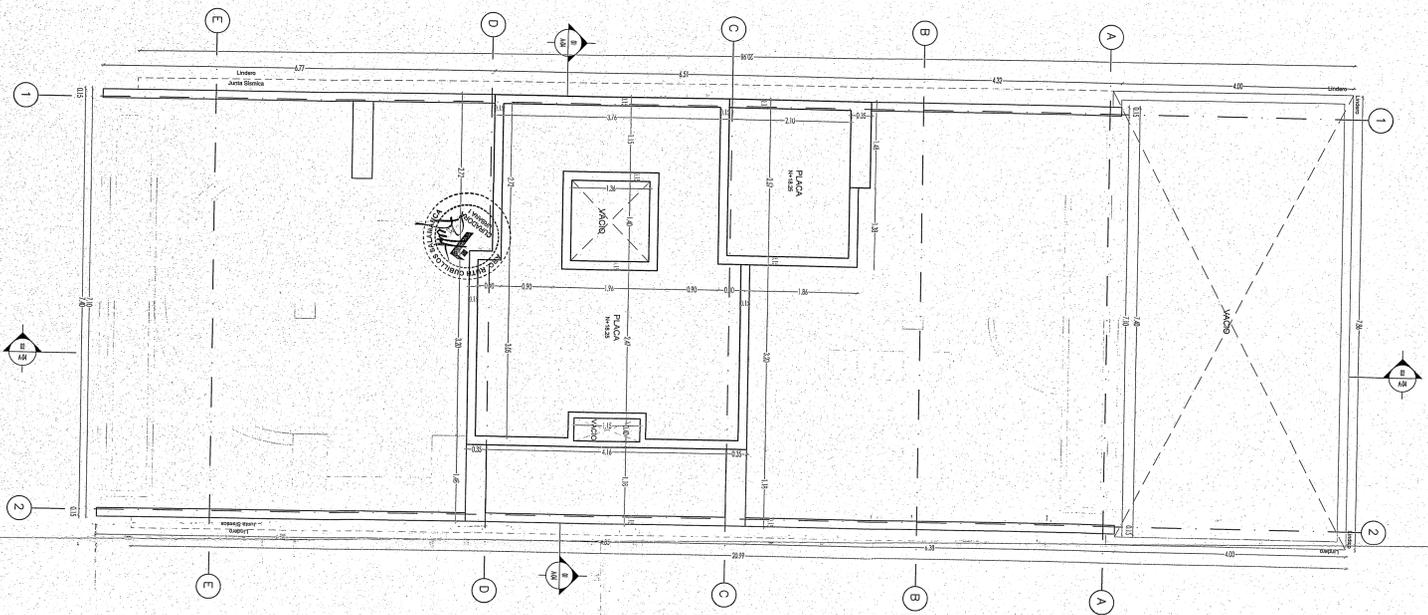
Fecha: JUL 2021
Escala: 1:50

Contenido:
CORTE TRANSVERSAL
CORTE LONGITUDINAL

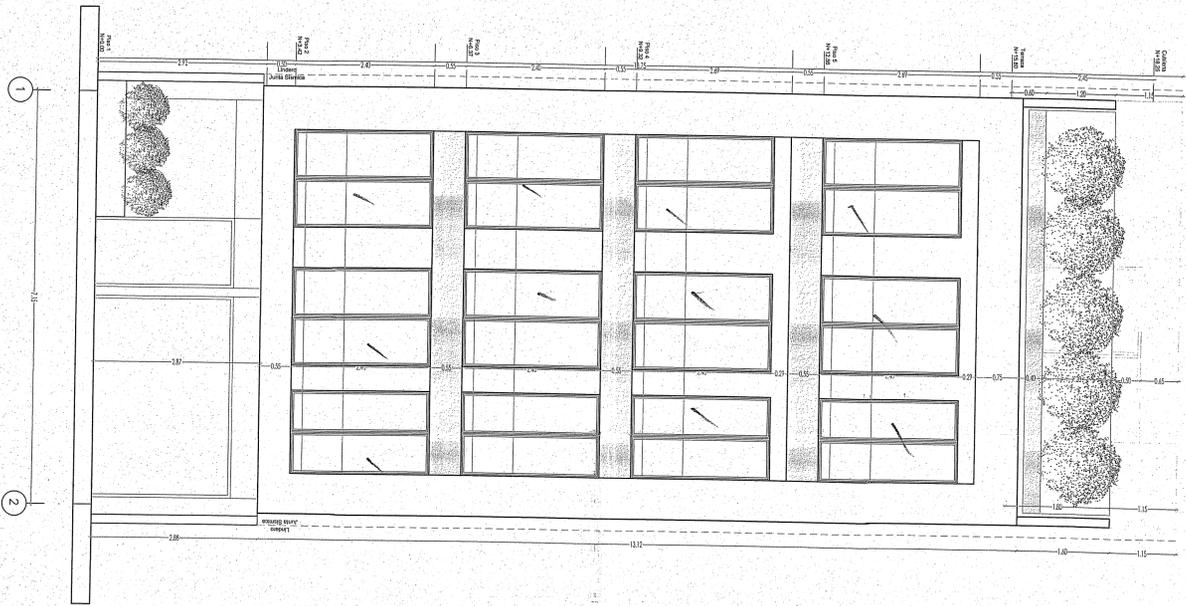
A-4 DE 04

GRUPO DE USO	COEFICIENTE DE IMPORTANCIA	GRADO DE DESEMPEÑO E.N.E
I	1.00	BAJO

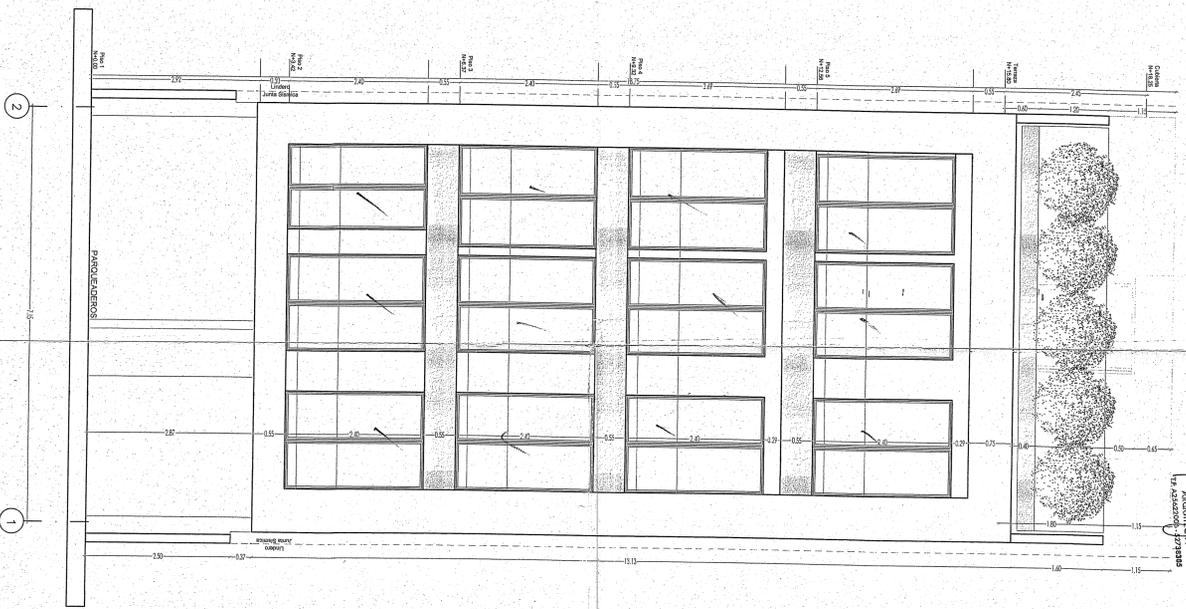
08 PLANTA CUBIERTA
1:50



09 FACHADA PRINCIPAL
1:50



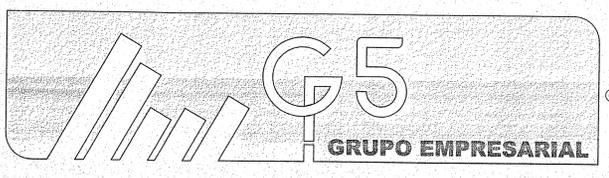
09 FACHADA POSTERIOR
1:50



CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
122 JUN 2022
11001-1-22-2129

CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
11001-1-21-2127
Fecha: 16 DIC 2021

ING. PABLO EMILIO BECERRA
MAT. 15202-245337 BYC
Diseñador Elementos No Estructurales



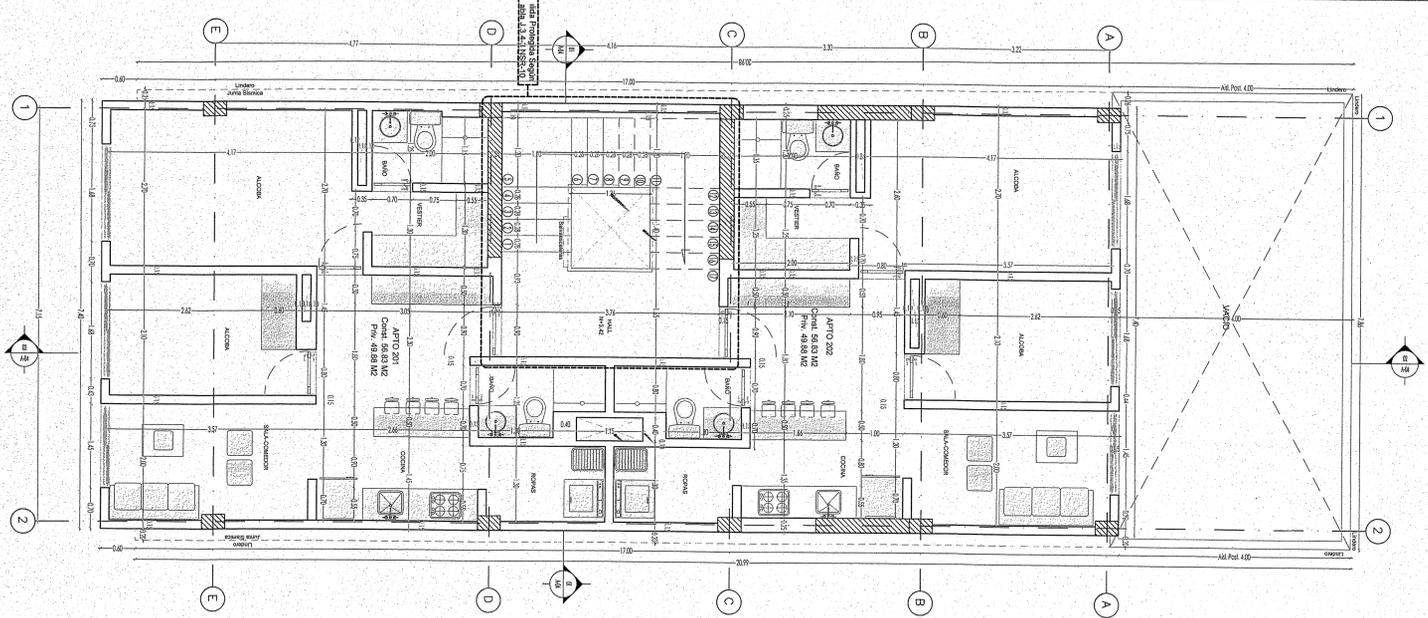
EDIFICIO ELEN77
VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS
CALLE 77 A 82-13
N.º Mat. Reg. 50C156843

DISEÑO:
Octavio
ING. CARLOS ANGELO TORREALBA
MAT. 15202-245337 BYC

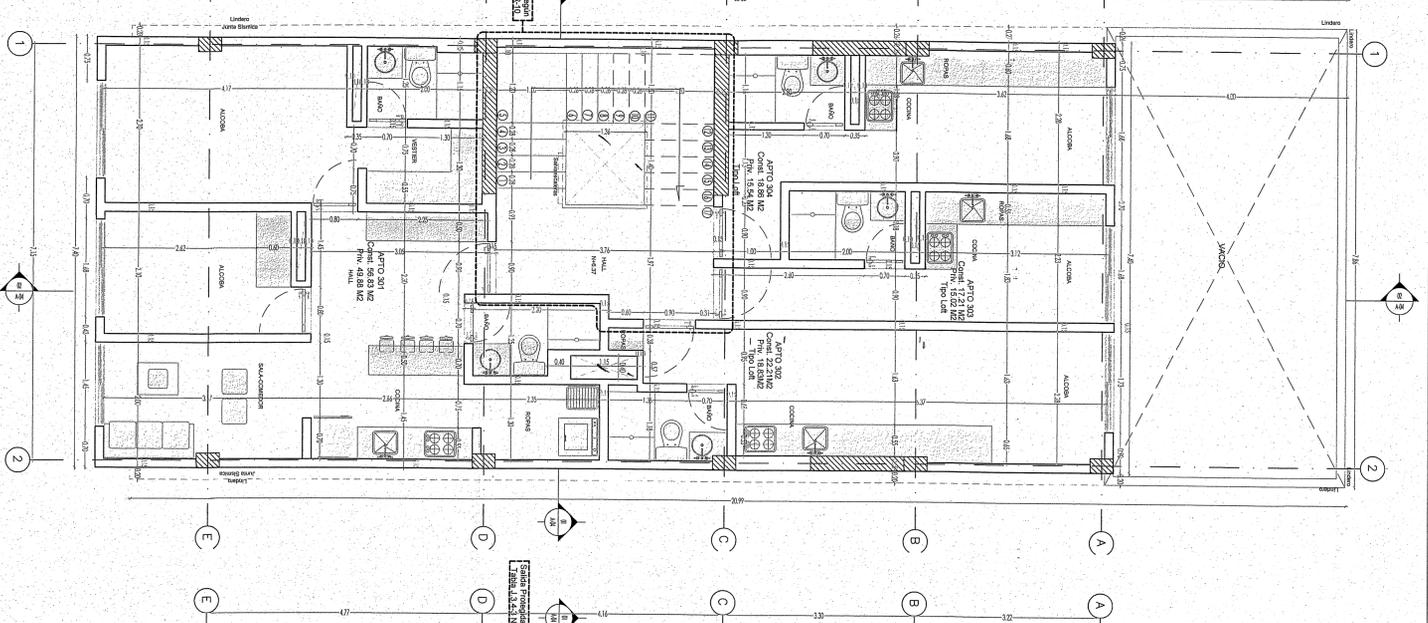
Fecha: JUL 2021
Escala: 1:50

Contenido:
PLANTA CUBIERTA
FACHADAS

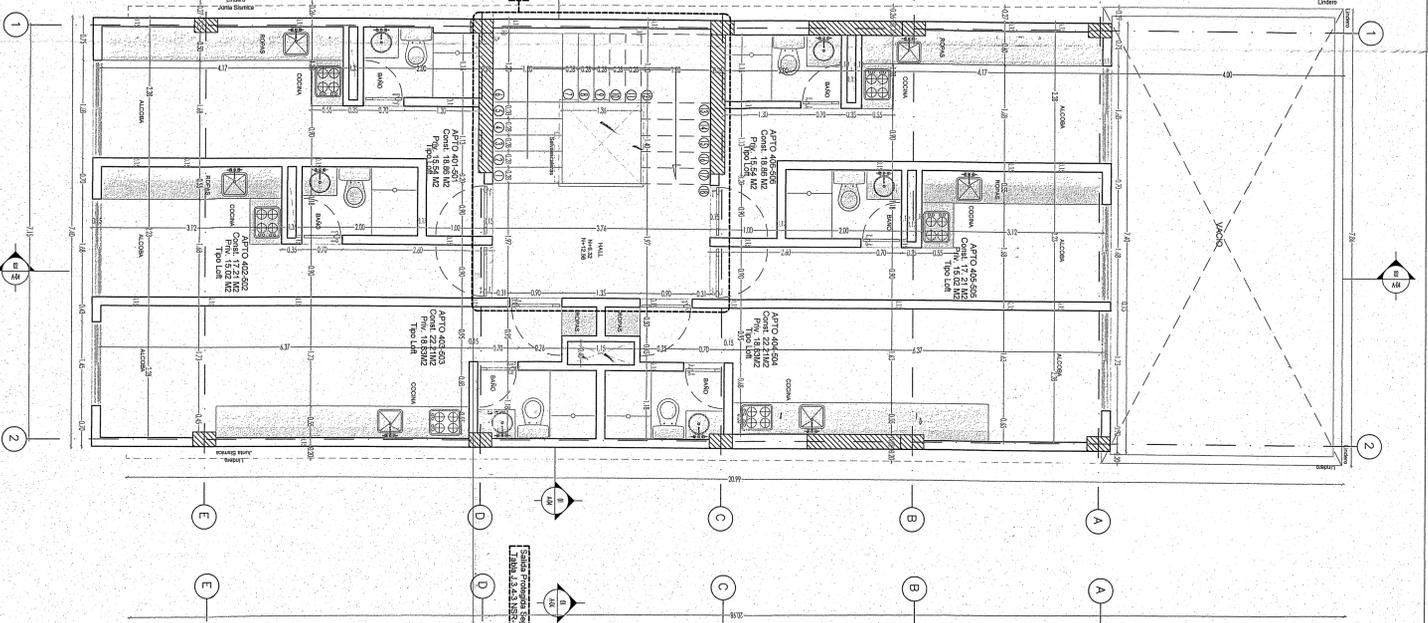
A-3 DE 04



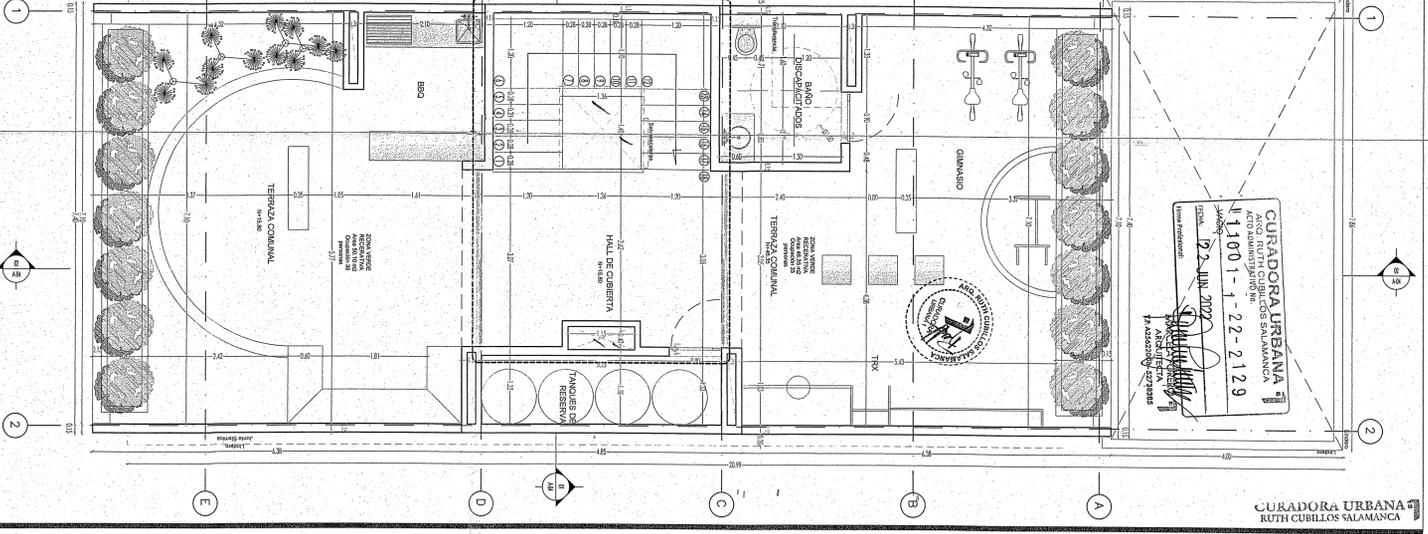
04 PLANTA PISO 2
1:50



05 PLANTA PISO 3
1:50



06 PLANTA PISO 4 Y 5
1:50



07 PLANTA TERRAZA
1:50

GRUPO DE OCUPACION PISO 2-3-4-5				
ZONA	GRUPO DE USO	FACTOR DE OCUPACION	AREA NETA	Nº DE PERSONAS
VIVIENDA	R2	18	439.08	24.3933

GRUPO DE USO	COEFICIENTE DE IMPORTANCIA	GRADO DE DESEMPEÑO E.N.E
I	1.00	BAJO

CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Nº 11001-1-22-2129
Fecha: 2 JUN 2022

CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Nº 11001-1-21-2127

Fecha: 16 DIC 2021

A-2 DE 04

Contenido:
PLANTAS PISO 2-3-4-5
PLANTA TERRAZA

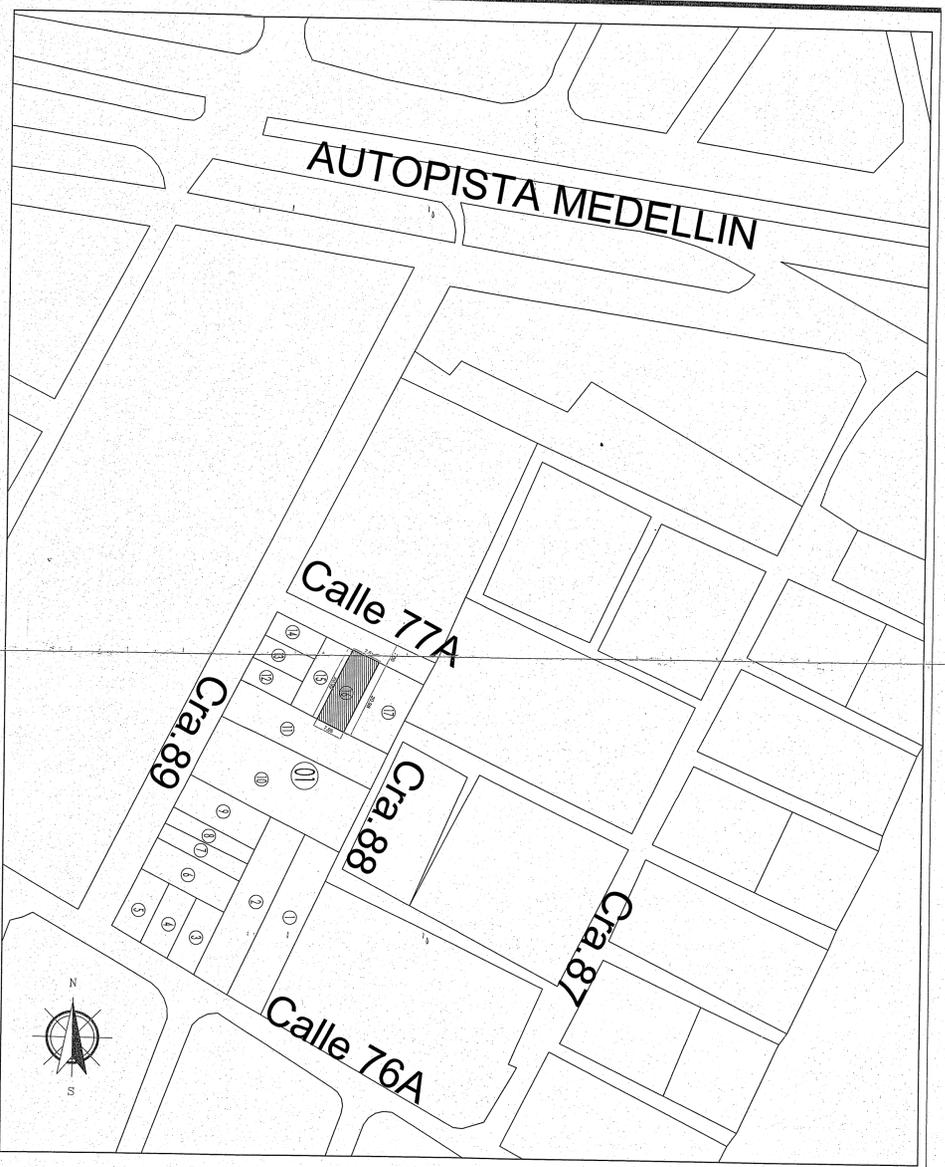
Fecha: JUL 2021
Escala: 1:50

DISEÑO:
Carisse
ING. CAROLINA GARCIA
MAT. 25102015-796-784

EDIFICIO ELEN77
VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS
Direccion: CALLE 77 A 88-73
No. Matricula: 500155943
No. Caserial: 14724724



ING. PABLO EMILIO BECERRA
MAT. 15202-245337 BYC
Diseñador Elementos No Estructurales



LOCALIZACIÓN
 CALLE 77A No. 88-13
 Barrio San Cayetano Sector Paris
 JPZ 30 Boyaca Real
 Tratamiento: Consolidación
 Modalidad: con Densificación Moderada
 Uicallia Local de Engativa
 Iso Propuesto: Vivienda Multifamiliar VIS-18 und.

01 LOCALIZACIÓN
 1:750

CUADRO DE AREAS POR USOS

DESCRIPCION	Area
VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS 18 und.	664,90
TOTAL CONSTRUIDO	664,90

CUADRO DE PARQUEADEROS SECTOR DE DEMANDA C

PARQUEADEROS VIVIENDA VIS (18 UND.)	EXIGIDOS	PROPUESTOS
PRIVADOS	1 x c.8 WV. (2)	2 ✓
VISITANTES	1x c.18 WV. (1)	1 ✓
DISCAPASITADOS (Incluido en Visitantes)	1x c.30 parq. (0)	0 ✓
TOTAL PARQUEADEROS	3	3 ✓
BICICLETEROS	1x c.2 parq. (1)	2 ✓

CUADRO DE INDICES

	PERMITIDO	PROPUESTOS
	%	%
1. OCUPACION	0,75	0,74 ✓
1. CONSTRUCCION	3,00	2,67 ✓
	M2	M2
	123.15	123.10
	492.63	439.08

CUADRO DE AREAS

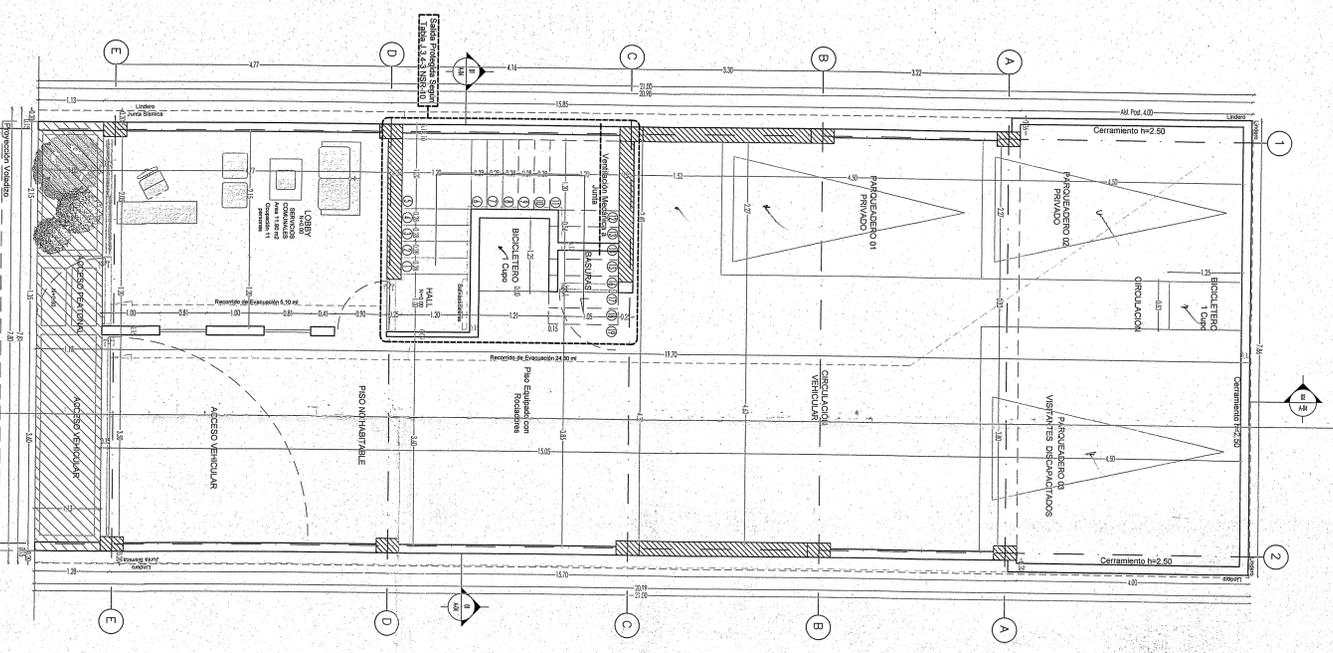
DESCRIPCION	Area m2	Decuento para I.C.	Area Total para I.C.
AREA DEL LOTE TITULOS	/165,48		
RETROCESO VOLUNTARIO	/1,27		
AREA DEL LOTE	/164,21		
AREA PISO 1	/123,10		0,00
AREA PISO 2	/127,30	/16,58 P.F.	/110,72
AREA PISO 3	/127,30	/17,34 P.F.	/109,96
AREA PISO 4	/127,30	/18,10 P.F.	/109,20
AREA PISO 5	/127,30	/18,10 P.F.	/109,20
AREA HALL DE CUBIERTA	/27,21	/27,21 P.F.	/0,00
AREA BAÑO DISCAPACITADOS	/5,39		/5,39
AREA LIBRE	/41,11		/0,00
TOTAL CONSTRUIDO	/664,90		/439,08

DISCRIMINACION AREA LIBRE

DESCRIPCION	Area m2
Aislamiento Posterior	/31,44
Junta Sísmica	/7,31
Vacio Escalera	/1,90
Vacio Pozo de Luz	/0,46
TOTAL AREA LIBRE	/41,11

EQUIPAMIENTO COMUNAL (6 m2 por unidad de viv.)

NUMERO DE VIVIENDAS	18	Equipamiento Exigido	108,00
SERVICIOS COMUNALES Exigido 15% (16,20 m2)	m2	Z. VERDES Y RECREATIVAS Exigido 40% (43,20 m2)	m2
	propuestos		propuestos
	%		%
Zona Comunal Piso 1	/11,90	Zona Verde y Recreativa Terraza	96,45
Zona Común Terraza (Baño discapacitados)	/5,39		96,45
	/4,99%		89,31%
TOTAL SERVICIOS COMUNALES	/17,29	TOTAL ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	96,45
	/16,01%		89,31%
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO	113,74		105,31%



03 PLANTA PISO 1
 1:50

GRUPO DE OCUPACION PISO 1

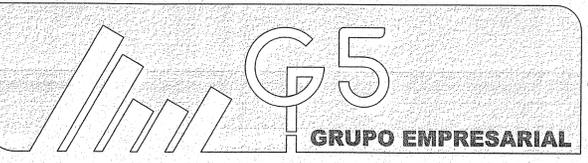
ZONA	GRUPO DE USO	FACTOR DE OCUPACION	AREA NETA	No. DE PERSONAS
LOBBY	L3	1,40	11,90	8.5000

GRUPO DE USO	COEFICIENTE DE IMPORTANCIA	GRADO DE DESEMPEÑO E.N.E
1	1,00	BAJO

02 CUADROS DE AREAS
 SIN

CURADORA URBANA
 RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 11001-1-21-2127
 Fecha: 16 DIC 2021

ING. PABLO FAMILIO BÉCERRA
 MAT. 15202-24537 BYC
 Diseñador Elementos No Estructurales



EDIFICIO ELEN77
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS
 Calle 77A No. 88-13
 No. Matricula: 50C-15843
 No. Catastral: MANANASCA

DISEÑO:
 [Signature]

Fecha: JUL 2021
 Escala: INDICADAS

Contenido:
 LOCALIZACION-C. AREAS
 PLANTA PISO 1

A-1 DE 04



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No. DE RADICACIÓN

11001-1-21-2127

PÁGINA

2

Acto Administrativo No.

FECHA DE RADICACIÓN

21-jul.-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN:

22 JUN 2022

FECHA DE EJECUTORIA:

06 JUL 2022

CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320003485	15-jun.-22	684,90	\$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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 ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- 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.
- 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.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. 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 la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- 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 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.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 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.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delimitación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2013, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

NOTARÍA 19 DE BOGOTÁ D.C.
REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA:

.....

.....

FECHA:

CÓDIGO / ACTO:

0125.- COMPRAVENTA......

.....

CUANTÍA: CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA
CORRIENTE (\$ 125.000.000).....

.....

OTORGANTES:

PARTE VENDEDORA:

1. **LUIS HERNANDEZ**, C.C. 025 de Bogotá, D.C.

.....

PARTE COMPRADORA:

1. **NICOLAS RINCON**, C.C. 048 de Bogotá, D.C.

.....

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: **NO**.....

.....

INMUEBLE: APARTAMENTO CIENTO VEINTICINCO (125) GARAJE TREINTA
Y SEIS 36 , QUE HACE PARTE DEL SANTA MONICA ETAPA 2 -
PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CINCUENTA Y
OCHO B (58 B) NÚMERO CUARENTA Y NUEVE - SESENTA Y UN (49 - 61)
SUR DE BOGOTÁ, D.C.

.....

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CÉDULA CATASTRAL:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, , ante mí , se otorgó escritura en los siguientes términos:

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA ESCRITA:

1. **LUIS HERNANDEZ**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número 025 de Bogotá, D.C., estado civil Soltero Sin Unión Marital De Hecho , quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**.

1. **NICOLAS RINCON**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número 048 de Bogotá, D.C., estado civil Soltero Sin Unión Marital De Hecho , quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y declararon que han celebrado el presente Contrato de Compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- Que **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO CIENTO VEINTICINCO (125) GARAJE TREINTA Y SEIS 36 , QUE HACE PARTE DEL SANTA MONICA ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CINCUENTA Y OCHO B (58 B) NÚMERO CUARENTA Y NUEVE - SESENTA Y UN (49 - 61) SUR DE BOGOTÁ, D.C.. Cuya área y linderos fueron tomados del título de adquisición y son los siguientes:

LINDEROS ESPECIALES:

A el inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. y la Cédula Catastral No.

.....
LINDEROS GENERALES:

.....
PARÁGRAFO PRIMERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL SANTA MONICA ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública número un mil quinientos veintiséis (1.526) Fecha mayo 11 de 1989 otorgada en la Notaria diecinueve (19) de Bogotá, D.C.,
, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.....

.....
PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto.

.....
PARÁGRAFO TERCERO: La enajenación del objeto de esta venta, descrito y alinderado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal al que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para el inmueble objeto de esta venta, en el Reglamento de Propiedad Horizontal.....

SEGUNDA.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: LA PARTE VENDEDORA adquirió inmueble compra a **JUAN CAMILO GUERRERO** mediante escritura pública número un mil quinientos noventa y seis (1.596) de Fecha mayo 12 de 2012 otorgada en la notaria 37 de Bogotá, D.C.,
debidamente inscrita(s) en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.,
el folio de Matricula Inmobiliaria No.

TERCERA.- PRECIO: CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 125.000.000) que **LA PARTE VENDEDORA** declara

haber recibido a satisfacción.....

PARÁGRAFO: De conformidad con las normas aplicables, **LA PARTE COMPRADORA** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra de los inmuebles que se mencionan en éste documento, provienen de actividades lícitas.....

MANIFESTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA:

Bajo la gravedad del juramento manifiesta que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año 2.016 inclusive, y solicito por insistencia al señor Notario, se otorgue la escritura con los documentos que acreditan el pago del Impuesto Predial, los cuales presento para su protocolización.

MANIFESTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA:.....

Manifiesta que ha verificado que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año inclusive, y conoce que las deudas por concepto de Impuesto Predial que llegaren a existir, afectan el inmueble que está adquiriendo.....

CUARTA.- VARIOS:

a.- Garantía el inmueble vendido se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del dominio y/o de la posesión real y material y en todo caso, **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido, sin reserva ni limitación alguna, conforme a la Ley.

b.- Cuerpo Cierto: No obstante la cabida, descripción y linderos señalados, la

venta se hace como cuerpo cierto, incluye las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

c.- Entrega: LA PARTE VENDEDORA hace en la fecha la entrega real y material del inmueble a LA PARTE COMPRADORA, y a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos domiciliarios.

d.- Gastos: El Impuesto de Retención en la Fuente a cargo de LA PARTE VENDEDORA, gastos notariales por partes iguales entre LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA, Beneficencia y Registro por cuenta de LA PARTE COMPRADORA.

e.- Paz y Salvo de Administración: Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2001, se protocoliza paz y salvo de administración, hasta junio 30 de 2016, expedido a los 15 días del mes de junio de 2016, por la administración del SANTA MONICA ETAPA 2. - PROPIEDAD HORIZONTAL

QUINTA.- ACEPTACIÓN: Presente: NICOLAS RINCON, de condiciones civiles indicadas inicialmente, manifestó(aron).

a) Que acepta totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se realiza a su favor.

b) Que acepta a su entera satisfacción el inmueble conforme a los términos señalados en el presente instrumento.

c) Que ha recibido real y materialmente el inmueble que por este instrumento adquiere a satisfacción.

.....
d) Que conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble
.....

.....
HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.
.....

DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996

Indagado(a) LA PARTE **VENDEDORA** sobre su estado civil, manifestó ser: **LUIS HERNANDEZ** soltero sin unión marital de hecho.
y el inmueble que transfiere **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar.
.....

Indagado(a) **LA PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil, manifestó ser: **NICOLAS RINCON** soltero sin unión marital de hecho.
, y el inmueble que adquiere **NO** se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR , porque no reúne los requisitos de ley para afectar a vivienda familiar
.....
.....

El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales vigentes en cuanto a impuesto predial de 2.016 y Valorización. Para el efecto se protocolizan los comprobantes así:
.....

COMPROBANTES FISCALES

.....
1.- Copia del formulario para declaración sugerida del impuesto predial unificado año gravable 2.016
.....

No.
Autoadhesivo:
Dirección:
Matrícula Inmobiliaria:
Cédula Catastral:
Contribuyente:
Autoavalúo: \$
Total a pagar: \$
Fecha de pago:

**2.- CONSULTA WEB ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL.
(VUR).**

Número de Matrícula Inmobiliaria:
Referencia Catastral:
Cédula Catastral:
No. Consulta:
Fecha: HORA EXPEDICIÓN

**3.- ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C., INSTITUTO DE DESARROLLO
URBANO.**

PIN DE SEGURIDAD:
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL.
Dirección del Predio:
Matrícula Inmobiliaria:
Cédula Catastral:
CHIP:
Fecha de Expedición:
Fecha de Vencimiento:

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES a la fecha el predio no presenta

deudas por concepto de Valorización.

Consecutivo No.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos y matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban éste instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.

3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

4.- Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura.

5.- La parte Compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio, posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como Copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad, etc. y demás prudentes indagaciones conducentes para ello.

6.- Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley.

POLÍTICA DE PRIVACIDAD: Los otorgantes, expresamente declaran que NO

autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaria 19 de Bogotá, D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley.

ADVERTENCIAS:

1.- El Notario advierte a los usuarios que el sello con la trama impresa que se coloca en el espacio/área de la firma de los otorgantes y del Notario en esta escritura pública, se utiliza únicamente para darle mayor seguridad a las firmas de estos. En ningún caso pretende alterar o modificar las firmas, huellas o contenido del presente instrumento público.....

2.- El Notario, previo al otorgamiento de la escritura, informó a los otorgantes la opción de tramitar por ellos directamente, el estado de cuenta para transferencia de dominio de inmuebles, ante la Secretaría de Hacienda.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEÍDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECIÓN ALGUNA Y FIRMADO por los otorgantes éste instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello.

Instrumento elaborado papel notarial números:

/2.016-10

RESOLUCIÓN / 2.016	
Derechos Notariales	\$
Retefuente	\$
Fondo Nal de Notariado	\$
Supernotariado	\$

ESCRITURACIÓN	
RECIBIÓ _____	RADICÓ _____
DIGITÓ _____	Va.Ba. _____
IDENTIFICÓ _____	HUELLAS/FOTO P.C. _____
LIQUIDÓ 1 _____	LIQUIDÓ 2 _____
REV./LEGAL _____	CERRÓ _____
ORGANIZÓ _____	

/2.016-11

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA NÚMERO:

DE FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARÍA DIECINUEVE (19) DE BOGOTÁ, D.C.....

LUIS HERNANDEZ

C.C.

DIRECCIÓN

TELÉFONO

EMAIL

ESTADO CIVIL

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RESOLUCION 033/44/2007 DE LA UIAF

NICOLAS RINCON

C.C.

DIRECCIÓN

TELÉFONO

EMAIL

ESTADO CIVIL

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RESOLUCION 033/44/2007 DE LA UIAF

/2.016-12

Notaría 19 – Bogotá
Carrera 13 No. 60-53.
PBX. 2170900 fax:2481337
www.notaria19.org
E-mail: notaria19@notaria19.org
Preparó:

/2.016-13

FORMATO DE CALIFICACIÓN ART 8 PAR4 LEY 1579/2012				
MATRICULA INMOBILIARIA			CÓDIGO CATASTRAL	
URBANIZACIÓN DEL PREDIO		DEPARTAMENTO		CIUDAD
				BOGOTÁ, D.C.
URBANO	x	NOMBRE: APARTAMENTO CIENTO VEINTICINCO (125) GARAJE TREINTA Y SEIS 36 , QUE HACE PARTE DEL SANTA MONICA ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CINCUENTA Y OCHO B (58 B) NÚMERO CUARENTA Y NUEVE - SESENTA Y UN (49 - 61) SUR DE BOGOTÁ, D.C.		
RURAL				

DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
Escritura Pública			Notaría 19	Bogotá D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$ 125.000.000
0304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIEN EN EL ACTO/ NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
1. LUIS HERNANDEZ , C.C. 025 de Bogotá, D.C.
1. NICOLAS RINCON , C.C. 048 de Bogotá, D.C.

FIRMA DEL FUNCIONARIO

Bogotá D.C., XXXXXX del año 2022

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DEL APARTAMENTO No. 505
DEL PROYECTO ELEN77

PARTES CONTRACTUALES

Entre los suscritos a saber, **JOSÉ DAVID VARELA ARIAS**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número 1032.386.464 expedida en Bogotá quien, en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación de la sociedad **JVO INVESTMENTS SAS**, identificada con el NIT 901.430.359-1, domiciliada en Bogotá D.C. sociedad legalmente constituida mediante acto de fecha octubre 14 de 2020, inscrita en Cámara y Comercio el 5 de noviembre de 2020 con no. 02632415; y matrícula mercantil No. 03306334, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por otra parte el señor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado con cédula de ciudadanía No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXX, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien obra en nombre propio y en lo sucesivo se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

OBJETO CONTRACTUAL

Las PARTES CONTRACTUALES, manifiestan haber celebrado el presente contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, distinguido con el número de apartamento 505.

Dicho bien inmueble hace parte del Proyecto “**ELEN 77**”, el cual se desarrollará sobre lote de terreno identificado con el número de matrícula inmobiliaria **50C-156843 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro**. Ubicado en la Calle 77 A # 88-13 (Dirección Catastral), de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., el cual será sometido y se acogerá plenamente al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001; igualmente, se regirá por las cláusulas que a continuación se enuncian y teniendo en cuenta que la descripción, cabida y linderos se relaciona en el presente documento.

PRIMERO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** goza de plena capacidad y legitimación para prometer en venta, vender, firmar escritura de venta, pactar precio y forma de pago, recibir dineros y en general todo lo inherente a esta clase de contratos para todos los apartamentos que forman parte del Proyecto “**ELEN 77**”

SEGUNDO: Hasta el plano final aprobado por La Secretaría de Planeación y por otras razones que exija la misma puramente de carácter arquitectónico, diseño, planeación y ubicación los apartamentos pueden sufrir modificaciones, teniendo en cuenta que tales modificaciones en ningún caso van en detrimento del inmueble prometido en venta, y en caso de ser así a fin de no desmejorar las condiciones de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se le ubicará en un apartamento de características similares al inicialmente escogido, teniendo este último dos alternativas; sin que por ello pueda decirse que existe incumplimiento de contrato por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**:

1. Adjudicarle de común acuerdo un apartamento disponible para venta de manera tal que no se desmejore su condición de **PROMITENTE COMPRADOR**,
2. La devolución del dinero entregado a título de precio o valor del mismo en caso que no prospere la primera alternativa, se hará descontando los valores administrativos y comisionales de la operación en que se haya incurrido.

TERCERO: DESARROLLO DEL PROYECTO. El proyecto cuenta con recursos financieros propios; de hecho el inmueble o lote de construcción es propiedad de la sociedad **JVO INVESTMENTS SAS** quien se lo adquirió al señor (a) **LOLA ELENA ABARCA DE CAIPA**, mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número 20.164.042 y al señor **JOSE ARMANDO CAIPA**, mayor de edad identificado (a) con la cédula de ciudadanía número 17.004.284, quienes ya entregaron el dominio y posesión del inmueble a favor del constructor.

De acuerdo con lo anterior las partes convienen:

PRIMERA: OBJETO, DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS:

“Las partes aquí promitentes se comprometen a realizar el contrato de compraventa prometido, es decir, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el apartamento objeto del presente contrato y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar el precio acordado de conformidad a la cláusula cuarta del presente contrato; todo conforme a lo aquí convenido, protocolizándose, para el efecto, la escritura pública correspondiente, en la Notaría 52 de la ciudad de Bogotá, cuya fecha se sujeta a las prescripciones consignadas en el presente contrato; y cuya Matrícula Inmobiliaria se definirá una vez se registre el respectivo desenglobe.

El inmueble materia del contrato de promesa de compraventa forma parte integral del apartamento No.505, localizado en el proyecto “**ELEN 77**” a construirse, cuya área privada total es de 12.92 mts² y área construida de 15.00 mts², y está conformada por las siguientes medidas y linderos:

PREDIO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA
505	15.00 mts ²	12.92 mts ²

Comprendida dentro de los siguientes linderos particulares:

Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de dos metros con veintidós centímetros (2.22 mts), lindando con la fachada sur del edificio. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia seis metros con sesenta y dos centímetros (6.62 mts), lindando con muro compartido con el apartamento 504 del Edificio. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada en distancias sucesivas de noventa centímetros (0.90 mts), un metro con quince centímetros (1.15 mts), y un metro con treinta tres centímetros (1.33 mts), lindando con zona común del edificio y muro compartido con el apartamento 506. Del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea quebrada en distancias sucesivas de dos metros (2.00 mts), un metro con treinta y tres centímetros (1.33 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts), un metro con treinta y tres centímetros (1.33 mts), y tres metros con doce centímetros (3.12 mts), lindando con muro compartido con el apartamento 506.

CENID: Con placa compartida con zonas comunes en terraza del Edificio.

NADIR: Con placa compartida con el apartamento 405 del Edificio.

SEGUNDA. TRADICIÓN: El bien inmueble sobre el cual se ha de construir el proyecto del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, fue adquirido por **JVO INVESTMENTS SAS** al señora **LOLA ELENA ABARCA DE CAIPA** y al señor **JOSE ARMANDO CAIPA**, , y estos al señor **MODESTO SANDOVAL GOMEZ** mediante escritura pública No. 3328 del 14 de Noviembre del año 1980, de la Notaria 13 de Bogotá; y el Señor **MODESTO SANDOVAL GOMEZ** lo compró al señor **VICTOR DUQUE MACIAS**, mediante escritura pública número 3023 del 19 de Junio del año 1993 otorgada por la Notaría 2 de Bogotá, registrada ante la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

TERCERA. DERECHO DE RESERVA. El derecho de reserva, de uso exclusivo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá ejercerse en un término máximo de diez (10) meses, contados a partir de la fecha de la presente promesa, pero precluye al momento de celebrarse el contrato prometido, pagando un interés legal civil mensual. Consiste dicho derecho en la prerrogativa que detente **EL PROMITENTE VENDEDOR** a resolver de pleno derecho o terminar este contrato de promesa, cuando quiera se sospeche del origen de los dineros (Art. 44 de la ley 190 de 1.995), o se tenga noticia de antecedentes del promisorio comprador que puedan afectar la armonía DE LA OPERACIÓN COMERCIAL, o de la actitud agresiva y/o grosera de este negociante, sin perjuicio de lo estipulado en el parágrafo segundo de la cláusula cuarta de la presente promesa.

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$97'500.000.00) MONEDA CORRIENTE CORRESPONDIENTE AL VALOR DEL ÁREA CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO 505, EL que el PROMITENTE COMPRADOR pagarán a EL PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

APTO	505				
VALOR DE APORTES Y FORMA DE PAGO					
VALOR TOTAL DEL NEGOCIO		\$97'500.000.00	Cuota Inicial	\$34'900.000,00	Crédito Largo Plazo
					\$62'600.000,00
Cronograma de Aportes					
Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	OBSERVACION	
1	\$100.000	27/07/2022	1	SEPARACION	
2	\$2.000.000	20/08/2022	2		
3	\$ 700.000	17/12/2022	3		
4	\$ 1'400.000	15/03/2022	4		
5	\$700.000	30/06/2022	5		
6	\$30'000.000	15/11/2022	6		
7	\$62'600.000	12/12/2022	7	PAGO CONTRA ENTREGA	

PARAGRAFO UNO: Con la aceptación de la presente promesa la cual se entiende surtida con la firma de la misma y el principio general de Derecho de la buena fe la cual en nuestra normatividad legal y Constitucional se presume: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta y declara expresamente, de conformidad con la Ley, el Control de Activos y bajo la gravedad del juramento, que los recursos invertidos en su nueva adquisición, provienen de ahorros, y que son de origen lícito; además de que las actividades de EL PROMITENTE COMPRADOR sean ajustadas a la ley y al orden público, y por lo tanto por el presente documento autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR a corroborarlo.

Todos los dineros mencionados en esta cláusula deberán ser pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** al **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En efectivo o cheque mediante consignación bancaria a la siguiente cuenta:

BANCO: DAVIVIENDA
TIPO DE CUENTA: AHORROS
No. DE CUENTA: 001800235119
TITULAR: JVO INVESTMENTS SAS
NIT: 901.430.359-1

PARÁGRAFO DOS: El incumplimiento de alguno o algunos de los pagos pactados, según el cuadro inmediatamente anterior, faculta a **EL PROMITENTE VENDEDOR** al cobro de intereses por mora a la tasa máxima permitida por la ley, sin que ello margine la facultad de hacer exigible la cláusula penal definida en este contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO TRES: con la firma del presente documento **EL PROMITENTE COMPRADOR** faculta desde ya y anticipadamente al constructor, **JVO INVESTMENTS S.A.S**, para disponer de la unidad pretendida en adquisición, reconociendo en calidad de perjuicios lo estipulado en la cláusula SEXTA o CLAUSULA PENAL del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARAGRAFO CUATRO: El precio del apartamento incluye los acabados del inmueble es decir el inmueble se entrega TERMINADO, así mismo se entrega con las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Energía y Gas.

PARAGRAFO QUINTO: Con la aceptación de la presente promesa la cual se entiende surtida con la firma de la misma y el principio general de Derecho de la buena fe la cual en nuestra normatividad legal y Constitucional se presume: **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta y declara expresamente, de conformidad con la Ley, el Control de Activos y bajo la gravedad del juramento, que los recursos invertidos en su nueva adquisición, provienen de su labor profesional, y/o actividad económica lícita; y/o de ahorros propios, y que son de origen lícito; además de que las actividades de **EL PROMITENTE COMPRADOR** sean ajustadas a la ley y al orden público, y por lo tanto por el presente documento autoriza a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a corroborarlo.

PARAGRAFO SEXTO: En el evento de pago mediante el sistema de giros, remesas, cuenta a cuenta de banco nacional o extranjero, dinero extranjero a través de Oficina Comisionista u otro medio en el exterior para ser entregados a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los cobros e impuestos y los costos de comisión a nivel nacional, como desde el extranjero, serán asumidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, de manera que la suma que llegue finalmente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sea la correspondiente de acuerdo al pago que deba efectuar. Y dicho valor, en el caso de ser moneda extranjera, será calculado al cambio del día de notificación del arribo de esos dineros por la entidad financiera pertinente de acuerdo a la liquidación de la remesa a la tasa negociada y certificada por el banco o entidad financiera.

QUINTO. FIRMA DE LA ESCRITURA Y ENTREGA DEL APARTAMENTO:

La fecha de entrega física, real y material del inmueble será el día XX del mes de XXXX del año 202X; a las 10:00 A.M. Por su parte, las partes acuerdan que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día XX del mes de XXXXXX, del año 202X, a las 10:00 A.M. y se protocolizará en la Notaría No. 52 En la ciudad de Bogotá D.C., en la fecha y hora, antes anotada.

Para la entrega física del inmueble los promitentes compradores deben entregar carta emitida por la Entidad Financiera en la que se manifiesta la orden de pago a favor del vendedor **JVO INVESTMENTS SAS**.

La fecha de entrega física, real y material del inmueble(s) será el día XX del mes de XXXXXXXX, del año 202X, a las 10:00 A.M., siempre y cuando se haya finalizado la construcción de todo el apartamento, dejándose establecido que en el particular se avisará por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a través de correo certificado o cualquier otro medio efectivo, con una antelación no inferior a 10 días calendario. La entrega del apartamentos depende de la firma de la escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa la cual se realizará una vez se realice el pago total del inmueble al **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pudiendo variarse la fecha y hora según acuerdo entre las partes en forma escrita con una antelación no menor de una semana calendario; escrituración que se protocolizará en la Notaría No. 52 En la ciudad de Bogotá D.C., en la fecha y hora, que se establezca. En caso que ese día sea festivo o no haya servicio de Notaría se correrá la fecha para el día hábil siguiente a la misma hora. No obstante, lo establecido, puede acordarse la entrega, real, material y física del inmueble sobre el cual recae el objeto de este contrato, en una fecha diferente a la firma escritural que perfecciona la presente promesa de compraventa, siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya realizado el pago total del precio pactado.

PARAGRAFO UNO: La entrega del inmueble podrá aplazarse de manera unilateral por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por razones de fuerza mayor, por lo tanto las partes acuerdan que por motivos de causas exógenas (clima, actividad sísmica, hechos inevitables pero necesarios para la prosecución de la obra, por tercera persona, ya sea pública o privada, variaciones normativas legales, trámites del proyecto que no se hayan terminado, etc.) acordarán una nueva fecha para el cumplimiento de lo expuesto en esta cláusula, a la mayor brevedad tratando de superar el imprevisto en el menor tiempo posible de tal manera que la firma de la escritura no se retrase sustancialmente, pagando desde luego el saldo o los saldos de cuotas y entrega anticipadamente a este momento y por ende a la entrega del Inmueble. En esta situación **EL PROMITENTE VENDEDOR** avisará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** con una antelación mínima de 10 días calendario previo a la firma de la escritura, sin que esta eventualidad constituya incumplimiento de contrato por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO DOS: En el desarrollo de un eventual atraso en la entrega del Inmueble y si se pospone y por ende también la firma de la escritura, una vez terminado el apartamento y listo para su entrega **EL PROMITENTE VENDEDOR** avisará por correo certificado a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la nueva fecha para firma de la escritura entrega del inmueble y pago del precio final y si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparece para perfeccionar este contrato, se entenderá causal de incumplimiento y operará lo contemplado en la cláusula sexta del presente contrato, es decir se someterá a la sanción allí establecida.

SEXTA. CLAUSULA PENAL: En el evento de un incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en una o varias de las cláusulas del presente contrato, facultará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para resolver la promesa que por este documento se suscribe; debiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** reintegrar el dinero entregado por concepto de separación; pagando al mismo un porcentaje igual al I.P.C. certificado por el DANE, sobre el dinero recibido y de forma proporcional al periodo en que tuvo los dineros, y de igual forma si el incumplimiento proviene por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, asumirá como sanción, el 20% del valor comercial del negocio celebrado entre las partes, aunado al total de los gastos operacionales; de manera que, una vez ocurrido el incumplimiento y terminado el contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR**

le devolverá a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que incumplió, el dinero que le corresponde, descontando la penalidad aquí contemplada, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la resolución del contrato, en forma escrita por parte del constructor; para lo cual las partes renuncian a cualquier requerimiento de carácter civil o contractual y a los requerimientos de ley en especial a la constitución en mora y del que trata el contemplado en el artículo 2035 del Código Civil. Todo lo anterior sin menoscabo de las acciones principales.

PARAGRAFO UNO: Esta cláusula fue pactada con el libre acuerdo de los intervinientes, de manera que se entiende esta cláusula penal de que trata este artículo como tasación anticipada de perjuicios que pueda sufrir la parte afectada con ocasión del incumplimiento generado por la otra parte.

SÉPTIMA. CESION: Conviene las partes en que el constructor podrá ceder todos los derechos y obligaciones del presente contrato a un tercero, persona natural o jurídica. Para formalizar esta cesión bastará la notificación que se le haga a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por vía electrónica, o correo certificado, o por correo electrónico, la cual se entenderá surtida dos días después de haber sido enviada. **EL PROMITENTE COMPRADOR** no podrá ceder este contrato sin autorización previa y escrita por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO: En el eventual caso de cesión por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, este contrato tendrá los mismos efectos respecto de **EL PROMITENTE VENDEDOR** que lo suceda en su calidad de Cesionario, de manera que en ningún evento lesionarán los intereses de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

OCTAVA. SANEAMIENTO: Se obliga **EL PROMITENTE VENDEDOR**, al momento de realizarse la Escritura Pública que contrae el negocio prometido, a que el apartamento se encuentre libre de gravámenes tales como medidas de embargo, hipotecas, censo, anticresis, o cualquier limitación al dominio, como prueba de ello, entregará el folio de Matrícula Inmobiliaria actualizado a la fecha (con una antelación máxima de un (1) día a la fecha de la escritura Pública en cita).

NOVENA. GASTOS DEL CONTRATO: los gastos notariales se asumirán por partes iguales y **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá la totalidad de los gastos de beneficencia y registro.

NOTIFICACIONES: Para todos los efectos las partes registran las siguientes direcciones:

EL PROMITENTE COMPRADOR:

XXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXX expedida en XXXXX

Dirección física: XXXXXXXXX

Ciudad: XXXXXXXXXXX

País: Colombia

Celular: XXXXXXXXXXX

E-Mail: XXXXXXXXXXX

EL PROMITENTE VENDEDOR:

JVO INVESTMENTS S.A.S.

Nit. 901.430.359-1

Dirección: CALLE 77A No. 88-13

Ciudad: Bogotá

País: Colombia

Teléfono:

E-Mail: jvoinvestmentssas@gmail.com

Para constancia se firma en la **FECHA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se indica en el **ENCABEZADO**, en dos (2) ejemplares idénticos.

EL PROMITENTE VENDEDOR

JVO INVESTMENTS S.A.S.

NIT: 901.430.359-1

Nombre: José David Varela

Representante legal

EL PROMITENTE COMPRADOR

XXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXX

Secretaría Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-24944
Fecha radicado	2023-06-05
Realizado por	JOSE VARELA
Identificación	Cédula de ciudadanía 1032386464
E-mail	g5sasgrupoempresarial@gmail.com
Proyecto	ELEN77
Dirección	CL 77A # 88-13
Teléfono	3202226291
CHIP	AAA0064SDPA
Matrícula	--

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
- 2023-04-19 13:39:18: ADJUNTAR COPIA DE LA ESCRITURA # 2442 PARA SOPORTAR LA TITULARIDAD DEL PREDIO.	
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si
Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si

Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
- 2023-04-19 13:39:18: N/A	
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
- 2023-04-19 13:39:18: ADJUNTAR ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A 31 DE ENERO DE 2023	
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares induciendo su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si
Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si

El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta

Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

DANIEL: **Revisar y corregir fecha de entrega del proyecto relacionada en el formato de radicación

**Anexar minuta de escrituración

**Aclarar financiación en ventas bimestre 5 y 7 del flujo de caja aportado

** Aclarar por qué razón no relaciona el contrato de administración de preventas firmado con ITAU en el formato de radicación de documentos casilla 31

**El contrato de administración de preventas no esta firmado por ITAU ni tiene fecha de firma

** Si el contrato de administración tiene alguna prorrogación o renovación se debe aportar el documento emitido por la fiduciaría

** Anexar Soportes contables: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y revelaciones o notas. Corte menor o igual a 2 meses. (obligatorio)

JOSE: ** Se corrige la fecha de entrega del proyecto en formato de radicación.

** Se anexa minuta de escrituración

**La financiación de ventas corresponde a los dineros de cuota inicial aportados por los compradores.

** Retiramos de los documentos aportados el documento de fiduciaría ya que no es un contrato de administración de recursos por esto no se relacionó en la casilla 31.

** Se anexan soportes contables con corte a 30 de Noviembre de 2022

MARTHA: REQUERIMIENTO

Anexar nuevamente el formato PM05-FO86 Radicación documentos V14.casilla 1. En señor : CAIPA JOSE ARMANDO debe presentarse junto con JVO INVESTMENTS S.A.S.siendo los que poseen el dominio del inmueble en este momento

Anexar Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto con fecha no superior a tres (3) meses. (obligatorio)

Anexar Modelo de promesa de venta,

DESCARGAR Y DILIGENCIAR Y CORREGIR VERSION 8. : PM05-FO121 Presupuesto Financiero y Flujo de Caja V8 (Y leer hoja INSTRUCTIVO) PARA QUE PROCEDAN CON LAS SIGUIENTES CORRECCIONES
SECCION B: EL ANEXZO FINANCIERO CASILLA 17. VENTAS FINANCIACIÓN:
EL APALANCAMIENTO DEL PROYECTO CON VENTAS DE FINANCIACION NO PUEDE SER SUPERIOR AL 30% .
VALIDAR Y AJUSTAR EL PRESUPUESTO

SECCIÓN A FLUJO DE CAJA:

VENTAS DE FINANCIACIÓN BIMESTRE 6 (ago-2022; sep-2022). La financiación de ventas corresponde a los dineros de cuota inicial aportados por los compradores. Explique o corrija porque

VENTAS PROYECTO BIMESTRE 7 (oct-2022; nov-2022) validar y corregir

Tener en cuenta que al sumar ventas de financiación y ventas del proyecto debe ser igual al valor total de las ventas

ANEXO_VENTAS-SECCION C

"casilla 7. Año al que proyecta la entrega: Debe ser la misma que registre en formato de radicación y posterior a la fecha de permiso de ventas

casilla 8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega: Ajustar salario mínimo del año en que se entrega el proyecto"

VALIDAR Y CORREGIR YA QUE LA LICENCIA ESTA AUTORIZADA COMO VIVIENDA VIS, PERO EN SECCION VENTAS DEL PRESUPUESTO REPORTA 4 UNIDADES DE VIVIENDA COMO NO VIS

ESTADOS FINANCIEROS

Anexar Estados financieros corte máximo noviembre 2022 de los enajenadores

CREDITOS PARTICULARES

Anexar Soporte de créditos particulares (última declaración de renta, Estados financieros con corte menor o igual a 3 meses y carta donde el Acreedor indique el proyecto destino de esos recursos)

CREDITO FINANCIERO

Anexar certificación expedida por la entidad financiera que otorgó el crédito constructor, y donde indique el proyecto destino del crédito

JOSE: - Se anexa nuevamente el formulario PM05-FO86 corregido con la fecha, se aclara que el señor CAIPA JOSE ARMANDO no es propietario del predio, el único propietario del predio es la firma JVO Investments SAS, existe un

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE 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.

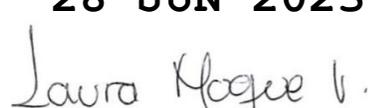
INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social JVO INVESTMENTS SAS		2. Identificación Número NIT 901.430.359-1	
3. Representante legal de la persona jurídica JOSE DAVID VARELA ARIAS		4. Identificación del representante legal 1032386464	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2021144
6. Dirección CALLE 77ª 88-13		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: jvoinvestmentssas@gmail.com	8. Teléfono 3202226291

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda ELEN77		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 18 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 77ª 88-13		13. Localidad – UPZ Engativá - UPZ 30 BOYACA REAL	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 3	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-1-22-2129 06-jul.-2022 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 165.48		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 664.90	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 664.90		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %		23. Oficio del aval, con Radicación Nº	
24. Chip(s) AAA0064SDPA		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-156843	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 78% \$ 710.991.840		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-05-2023	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número 2442	Fecha 05-09-2022 Notaría 52
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Itaú Fiduciaria Colombia S.A	Contrato Pre ventas Fecha 18-JUN-2021 Vigencia 2 AÑOS Prórroga 1 AÑO

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

<ol style="list-style-type: none"> 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 ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230117
 JOSE DAVID VARELA ARIAS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		FECHA 05 JUN 2023 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: 28 JUN 2023  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 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv;
VIS , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito, dentro de la solicitud, con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE 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.

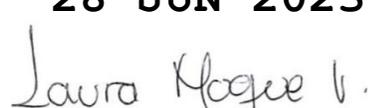
INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social JVO INVESTMENTS SAS		2. Identificación Número NIT 901.430.359-1	
3. Representante legal de la persona jurídica JOSE DAVID VARELA ARIAS		4. Identificación del representante legal 1032386464	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2021144
6. Dirección CALLE 77ª 88-13		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: jvoinvestmentssas@gmail.com	8. Teléfono 3202226291

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda ELEN77		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 18 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 77ª 88-13		13. Localidad – UPZ Engativá - UPZ 30 BOYACA REAL	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 3	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-1-22-2129 06-jul.-2022 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 165.48		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 664.90	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 664.90		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0064SDPA		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-156843	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 78% \$ 710.991.840		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-05-2023	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número 2442	
		Fecha 05-09-2022	
		Notaría 52	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	
		Fecha	
		Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria	
		Escritura o Contrato número	
		Fecha	
		Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Itaú Fiduciaria Colombia S.A	
		Contrato Pre ventas	
		Fecha 18-JUN-2021	
		Vigencia 2 AÑOS	
		Prórroga 1 AÑO	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

<ol style="list-style-type: none"> 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 ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230117
 JOSE DAVID VARELA ARIAS Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		FECHA 05 JUN 2023 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: 28 JUN 2023  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 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv;
VIS , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito, dentro de la solicitud, con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.



Bogotá D.C. 22 de Junio de 2022

Señores:
Itaú Asset Management Colombia S.A
Sociedad Fiduciaria
Ciudad

Referencia: Renovación Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas

Un Cordial Saludo

Por medio de la presente confirmo y autorizo la renovación y/o prórroga automática del contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Elen77 por 1 año mas

Codigo de convenio 1324
Codigo de negocio 299320

La nueva fecha de finalización quedaría para el 15/06/2023.

Muchas Gracias

JVO INVESTMENTS SAS.
NIT. 901.430.359-1
Representante legal
JOSÉ DAVID VARELA ARIAS
C.C. N° 1.032.386.464 de Bogotá



Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas celebrado entre Grupo Empresarial G 5 SAS, JVO Investments SAS e Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria

Referencia: Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Elen 77

Entre los suscritos a saber, (i) **Carlos Augusto Zuluaga Herrera** mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 79881884, quien actúa en calidad de Representante Legal de **Grupo Empresarial G 5 SAS**, identificada con NIT. 900903495-2 sociedad legalmente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas del 21 de septiembre de 2015, inscrita el 28 de octubre de 2015 bajo el número 02031424, con número de matrícula 02628540, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., (ii) **José David Varela Arias** mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 1032386464, quien actúa en calidad de Representante Legal de **JVO Investments SAS**, identificada con NIT. 901430359-1 sociedad legalmente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas del 14 de octubre de 2020, inscrita el 5 de noviembre de 2020 bajo el número 02632415 del Libro IX, con número de matrícula 03306334, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C quienes en adelante se denominarán **El(os) Constituyente(s)** y de la otra parte, (iii) **María Fernanda Morales Carrillo**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número **39780034**, quien actúa en calidad de Representante Legal de **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria.**, identificada con NIT. 800.141.021-1, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número seis mil ciento veintiocho (6.128) del veintitrés (23) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria Dieciocho (18) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., estando debidamente autorizada para la celebración de este Contrato, todo lo cual se acredita con Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato, quién en adelante se denominará **La Fiduciaria**, manifestamos que han celebrado el presente **Contrato de Encargo Fiduciario de Administración** que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas concordantes, y en especial por las siguientes Cláusulas, previas las siguientes:

Consideraciones

1. Que **El (los) Constituyente (s)** de acuerdo a su objeto social puede realizar actividades de construcción y venta de bienes raíces de cualquier naturaleza, y puede adquirir los inmuebles necesarios para adelantar un proyecto inmobiliario.
2. Que **El (los) Constituyente (s)** está desarrollando un proyecto inmobiliario, denominado para efectos de este Contrato el **Proyecto**, ubicado Calle 77 a # 88-13 conformado por aproximadamente Apartaestudios – dieciocho (18) unidades inmobiliarias, lo anterior bajo el entendido que la descripción definitiva del **Proyecto**, para efectos de este Contrato, se denominará el **Proyecto Elen 77** y corresponderá a la que se establezca en la Licencia de Construcción conferida para el mismo, que será otorgada por autoridad competente.
3. Que **El (los) Constituyente (s)** , declara que tiene la capacidad financiera, técnica y administrativa para llevar a término el **Proyecto**.
4. Que es interés del (los) Constituyente (s) que **La Fiduciaria** reciba los recursos provenientes de los **Encargos Fiduciarios Individuales** abiertos por **Los Encargantes** interesados en adquirir una unidad inmobiliaria en el **Proyecto**.
5. Que **El (los) Constituyente (s)** , declara expresamente, mediante la suscripción del presente Contrato que el término aproximado de duración de la construcción de dicho **Proyecto** es de dieciocho (18) meses, contados a partir del cumplimiento de las **Condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario**, y autoriza a **La Fiduciaria** a dejar constancia expresa de este término en los **Encargos Fiduciarios Individuales** que se suscriban con **Los Encargantes** interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del **Proyecto**.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

6. En todo caso, las partes dejan constancia que el desarrollo del **Proyecto** será única y exclusivamente responsabilidad del (los) Constituyente (s) , quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de **La Fiduciaria**, los estudios de factibilidad, la determinación de las separaciones mínimas requeridas para el desarrollo del **Proyecto**, la promoción y construcción del **Proyecto**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
7. Que el punto de equilibrio del **Proyecto** es determinado por **El (los) Constituyente (s)**, quien, mediante la suscripción del presente Contrato, declara que su determinación no compromete la viabilidad del **Proyecto**. **La Fiduciaria** no participó ni participará en la definición y/o modificación del punto de equilibrio establecido por **El (los) Constituyente (s)** , sin embargo **La Fiduciaria** para efectos de la entrega de los recursos verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en este contrato.
8. El desarrollo del **Proyecto Elen 77** se adelantará sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50c-156843 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, de propiedad de JVO Investments SAS.
9. Que **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria** es una entidad debidamente facultada por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero para realizar el objeto del presente Contrato.
10. Que en la actualidad no se ha pactado con **El (los) Constituyente (s)** el manejo, más allá de la etapa de preventas, de los recursos del **Proyecto**. Lo anterior sin perjuicio que en el futuro se acuerde entre las partes la implementación de un esquema fiduciario para tal fin.

Definiciones

Para mayor entendimiento del presente Contrato, los términos que a continuación se definen tendrán el significado que aquí se le establecen:

1. **La Fiduciaria.** Es la sociedad **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**
2. **El (los) Constituyente (s)** . Es la sociedad **Grupo Empresarial G 5 SAS** con un porcentaje de participación en el presente contrato del 30% y **JVO Investments SAS** con un porcentaje de participación en el presente contrato del 70%, quienes se han comprometido a desarrollar el **Proyecto**.
3. **Encargantes.** Son las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir una o varias unidades inmobiliarias en el **Proyecto**, que suscriben los Encargos Fiduciarios Individuales de Inversión con **La Fiduciaria** para la separación de dichas unidades.
4. **Beneficiario.** Es (i) JVO Investments según así lo instruye Grupo Empresarial G5 SAS mediante este contrato o (ii) el Fideicomiso inmobiliario que se constituya para el desarrollo del proyecto, a quien serán girados los recursos entregados por **Los Encargantes** del **Proyecto** una vez se acredite el cumplimiento de las **Condiciones para la entrega de los recursos** establecidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato.
5. **Proyecto.** Se denominará de esta manera al Proyecto Inmobiliario denominado **Elen 77**, que será desarrollado por **El (los) Constituyente (s)** sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50c-156843 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Centro, ubicado en Calle 77 a # 88-13, conformado por aproximadamente dieciocho (18) unidades inmobiliarias. En todo caso, **La Fiduciaria** tendrá en cuenta para efectos de la entrega de los recursos a favor del **Beneficiario**, la descripción del **Proyecto** que quede definida en la Licencia de Construcción expedida por la autoridad competente para el mismo.
6. **Vehículo de Inversión.** Es el Fondo de Inversión Colectiva a la vista administrado por **La Fiduciaria**, y elegido por **El Encargante** para efectos de la administración de los recursos aportados por este para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias en el **Proyecto**.
7. **Encargo Fiduciario Individual.** Es el Contrato suscrito entre **El Encargante** y **La Fiduciaria**, el cual contiene las condiciones establecidas en el presente Contrato y en virtud del cual cada uno de **Los Encargantes** se vincula al **Vehículo de Inversión**, en el cual se administrarán los recursos aportados por cada uno de ellos para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias en el **Proyecto**.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

- 8. Condiciones para la entrega de los recursos.** Corresponde a las condiciones indicadas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato, que deben ser verificadas por **La Fiduciaria** para poder transferir los recursos a favor del **Beneficiario**. Una vez cumplidas se puede inferir la viabilidad técnica, financiera y administrativa del **Proyecto**.

Por lo anterior las partes convienen celebrar el presente Contrato, el cual se registrará por las siguientes:

Cláusulas

Cláusula Primera.- Objeto. El objeto principal del presente Contrato, para lo cual se constituye el **Encargo** y determina la orientación y los límites de actuación de **La Fiduciaria**, es:

1. La celebración por parte de **La Fiduciaria** de **Encargos Fiduciarios Individuales** con **Los Encargantes** que le indique **El (los) Constituyente (s)**.
2. La recepción de los recursos que **Los Encargantes** de una o varias unidades inmobiliarias en el **Proyecto** consignen en la cuenta especial que indique **La Fiduciaria**, para lo cual cada uno de ellos deberá suscribir un **Encargo Fiduciario Individual** en el **vehículo de Inversión** administrado por ésta conforme a su reglamento, que será remitido al **Constituyente** al correo electrónico registrado; el cual hace parte integral de este Contrato y que **El (los) Constituyente (s)** declara conocer y aceptar. En todo caso queda entendido que la totalidad de dichos **Encargos** se manejarán a través de un mismo centro de costo.
3. La administración y custodia de los recursos que se consignen en los **Encargos Fiduciarios Individuales**, a fin de que **La Fiduciaria** los administre hasta que se obtengan todas las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato dentro del plazo señalado en la misma Cláusula.
4. La entrega al **Beneficiario** dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento a cabalidad de las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato, de los recursos que constituyen los **Encargos Fiduciarios Individuales**, incluidos sus rendimientos netos. O en caso contrario, al vencimiento del término del presente Contrato, su devolución a cada uno de **Los Encargantes** quienes los aportaron, dentro de los diez (10) días siguientes, mediante transferencia a la cuenta bancaria suministrada por estos.
5. La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el presente Contrato. **El (los) Constituyente (s)** y **Los Encargantes** conocen y aceptan que participarán tanto en las pérdidas como en las ganancias que se generen como resultado de las inversiones que se realicen en desarrollo del presente Contrato.

Parágrafo Primero. **La Fiduciaria**, a la terminación del **Encargo Fiduciario Individual** sin que se haya dado cumplimiento a las **Condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario** y ante a la ausencia de instrucciones de **Los Encargantes** de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales**, en las que se indique la destinación específica que debe dársele a los dineros, los administrará e invertirá en el **Vehículo de Inversión**

Parágrafo Segundo. Las partes deja(n) expresa constancia que si bien los rendimientos generados en el **Vehículo de Inversión** serán entregados al Constituyente una vez cumplidas las condiciones mencionadas anteriormente, **Los Encargantes** continuarán siendo responsables fiscal y tributariamente por los mismos.

Cláusula Segunda.- Recursos. Los recursos que se entregarán para la administración de **La Fiduciaria** provienen de **Los Encargantes**.

Cláusula Tercera.- Beneficiario. En el evento en que se dieran las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta**, **La Fiduciaria** por instrucción de **Los Encargantes** que se otorga con la firma del **Encargo Fiduciario Individual**, girará la totalidad de los recursos, incluyendo los rendimientos si los hubiere, a favor del **Beneficiario**.

Cláusula Cuarta.- Condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario. El saldo de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales** abiertos por **Los Encargantes** del **Proyecto**, será entregado junto con sus rendimientos, si los hubiere, previas las deducciones de que trata el Reglamento del **Vehículo de Inversión**, la retención en la fuente y de la **Comisión** a favor de **La Fiduciaria**, al **Beneficiario**, cuando **El (los) Constituyente (s)** presente los siguientes documentos, siempre y cuando tal presentación se haga a más tardar el día **15 de junio de 2022**, fecha que denominaremos **Fecha Límite**.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

La fecha anterior podrá prorrogarse automáticamente por una única vez previa autorización del propietario del lote, por medio de comunicación formal en la cual estipule la nueva fecha límite, en todo caso dicha prórroga no podrá superar un periodo de doce (12) meses adicionales, sin necesidad de contar con la aceptación por los terceros que se vinculen al Proyecto en calidad de Encargantes de cada uno de los Encargos Fiduciarios Individuales.

Licencia de Construcción vigente expedida por una Curaduría Urbana y/o la autoridad competente.

1. Certificación del Representante Legal del (los) Constituyente (s) en la cual conste que: **(i)** Los recursos entregados por **Los Encargantes** en cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales** serán invertidos en la construcción del **Proyecto** y **(ii)** Las sumas depositadas por estos últimos fueron aplicadas al valor de la cuota inicial, excluyendo el valor de los rendimientos.
2. Constancia de radicación de la solicitud para obtener el Permiso de Enajenación de las unidades inmobiliarias del **Proyecto** en los términos establecidos por la Ley 962 de 2.005, su(s) Decreto(s) Reglamentario(s) y demás normas concordantes, cuando así se requiera. Acompañada de certificación del Representante Legal del (los) Constituyente (s) donde conste que se han radicado ante la entidad competente, todos los documentos que legalmente se requieren para proceder al anuncio y/o enajenación de inmuebles destinados para vivienda.
3. Que **El (los) Constituyente (s)** presente a **La Fiduciaria** estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **Proyecto**, realizado por alguno de los abogados autorizados por el **Grupo Itaú-Corpbanca en Colombia** y en donde conste que éstos se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares y en general cualquier limitación al derecho de dominio, a excepción de la **Hipoteca o Fiducia en Garantía** que se constituya en razón al cierre financiero del Proyecto.
4. Certificación emitida por parte del (los) Constituyente (s), que se entenderá otorgada bajo la gravedad del juramento, en la cual se indique que ha cumplido con todos los requisitos exigidos por la Ley para la realización de actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias, incluyendo la publicidad del **Proyecto**.
5. Validación por parte de **La Fiduciaria** en la que se constate que se alcanzaron las separaciones mínimas del **Proyecto Elen 77**, que corresponden a la separaciones, a través únicamente de la celebración de **Encargos Fiduciarios Individuales** del **sesenta y dos por ciento** por ciento (62%) del total de la ventas que corresponde a Mil Doscientos Treinta y Ocho Millones de Pesos (\$1.238.000.000,00) que conforman el **Proyecto**. Las separaciones mínimas se conforman por las separaciones efectivamente realizadas y no por los recaudos efectivamente recibidos por **La Fiduciaria**.
6. Documento que acredita el Cierre financiero del **Proyecto**, debidamente suscrito por el Representante Legal del (los) Constituyente (s) , en el que deberá constar la factibilidad del **Proyecto**, para lo cual **El (los) Constituyente (s)** adicionalmente deberán aportar: **(i)** Carta de aprobación del crédito adquirida por este con la entidad financiera que va a financiar el **Proyecto** y/o **(ii)** Certificación suscrita por el Revisor Fiscal y/o Contador del (los) Constituyente (s) , según corresponda, en donde conste que cuenta con los recursos suficientes para terminar el **Proyecto** y cumplir con los compromisos adquiridos con los **Encargantes**.
7. Pólizas de seguro que amparen los daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil
8. **El (los) Constituyente (s)** deberá estar a paz y salvo en el pago de **Comisiones** y gastos generados en desarrollo del presente Contrato.

Parágrafo Primero. Queda claramente entendido entre las partes que, para efectos de determinar las separaciones mínimas, no se contarán aquellos **Encargos Fiduciarios Individuales** abiertos por **El (los) Constituyente (s)** y/o por **(i)** Personas jurídicas en las cuales **El (los) Constituyente (s)** tenga más del veinte por ciento (20%) del capital o de los derechos de voto; **(ii)** Personas naturales o jurídicas que sean accionistas o asociados del (los) Constituyente (s) ; **(iii)** Familiares del (los) Constituyente (s) hasta el cuarto grado (4º) de consanguinidad, segundo grado (2º) de afinidad y único civil; **(iv)** Personas naturales o jurídicas que sean proveedores del (los) Constituyente (s) para efectos del desarrollo del **Proyecto**.

Parágrafo Segundo. En la Promesa de Compraventa y/o en el documento de negociación que se celebre entre **El (los) Constituyente (s)** y cada uno de **Los Encargantes** de los **Encargos Fiduciarios Individuales** interesados en adquirir una unidad inmobiliaria dentro del **Proyecto**, **El (los) Constituyente (s)** únicamente imputará al precio de compra el valor de las sumas descritas en la **Caratula** de los **Encargos Fiduciarios Individuales**, excluidos los rendimientos generados sobre los dineros recibidos en virtud de dichos **Encargos** que serán de propiedad del **Beneficiario**.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Cláusula Quinta.- Entrega de los Recursos. En el evento en que las condiciones de la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato no se presenten, **El Beneficiario** perderá su calidad y este Contrato se dará por terminado.

En este caso, **La Fiduciaria** entregará a **Los Encargantes**, si los hubiese, las sumas adicionadas a los **Encargos Fiduciarios Individuales** junto con sus rendimientos generados, previas las deducciones de que trata el Reglamento del **Vehículo de Inversión**, la retención en la fuente y la **Comisión** a favor de **La Fiduciaria** pactada en cada **Encargo Fiduciario Individual**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la **Fecha Límite**.

Parágrafo. La Fiduciaria, a la terminación del **Encargo Fiduciario Individual** sin que se haya dado cumplimiento a las condiciones para la entrega de los recursos y ante a la ausencia de instrucciones de **Los Encargantes** de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales**, en las que se indique la destinación específica que debe dársele a los dineros, los administrará e invertirá en el **Vehículo de Inversión**

Cláusula Sexta.- Declaraciones del (los) Constituyente (s) . El (los) Constituyente (s) declara expresamente mediante la suscripción del presente documento que se obliga a notificar a **La Fiduciaria**, dentro de los dos (2) días siguientes, la celebración de **Encargos Fiduciarios Individuales** con personas naturales o jurídicas que se encuentren incursas en los Numerales (i) a (iv) del **Parágrafo Primero** de la **Cláusula Cuarta** de este Contrato, para efectos de dar aplicación al mencionado **Parágrafo**.

Parágrafo Primero. Cláusula Penal. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que **La Fiduciaria** cobre a **El (los) Constituyente (s)** una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) de la sumatoria de la totalidad de los recursos existentes en los **Encargos Fiduciarios Individuales** que se encuentre vigentes en el momento del Incumplimiento. Esta suma deberá cancelarse dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a aquel en que **La Fiduciaria** notifique a **El (los) Constituyente (s)** el incumplimiento de su obligación de información. Esta cláusula penal así establecida se entiende sin perjuicio de las demás acciones a que tenga derecho **La Fiduciaria**, por disposición legal contractual. En caso de no pagarse su importe dentro del término acordado para ello, la cláusula penal generará intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la Ley, a partir del día siguiente, al vencimiento de dicho término. El Contrato y sus modificaciones constituyen título ejecutivo para hacer exigible las obligaciones en él contenidas. Los valores que se reciban por este concepto se destinarán en primer lugar a cubrir cualquier multa, sanción, indemnización y, en general, cualquier gasto y/o costo en que incurra **La Fiduciaria** ocasionado por la omisión de **El (los) Constituyente (s)** y, en segundo lugar, si quedare algún remanente, se distribuirá por partes iguales entre todos los **Encargos Fiduciarios Individuales** que se encuentren vigentes en ese momento y se imputaran a los valores debidos por concepto de las cuotas pactadas entre **El (los) Constituyente (s)** y cada uno de **Los Encargantes**.

Cláusula Séptima.- Obligaciones del (los) Constituyente (s) . Por el hecho de la firma del presente Contrato, **El (los) Constituyente (s)** adquiere las siguientes obligaciones:

1. Pagar a **La Fiduciaria** la remuneración que más adelante se señala como retribución por su gestión.
2. Informar a **Los Encargantes** de las unidades inmobiliarias que, mientras se cumplen las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato, los pagos deberán efectuarse únicamente en la cuenta especial que para el efecto abra **La Fiduciaria** y/o en el **Encargo Fiduciario Individual** del cual cada uno de ellos sea titular.

Parágrafo Primero. Cláusula Penal. En caso de que **El (los) Constituyente (s)** reciba directamente los recursos provenientes del pago de los aportes y no los transfiera a **La Fiduciaria** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados desde la fecha en que **El (los) Constituyente (s)** conozca del ingreso de estos recursos, deberá pagar a **La Fiduciaria**, a título de cláusula penal, una suma de dinero en moneda legal colombiana equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de los recursos dejados de entregar. Esta cláusula penal produce los mismos efectos que el señalado en el Parágrafo Primero de la Cláusula Sexta de este Contrato en caso que no se pague dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a aquel en que **La Fiduciaria** notifique a **El (los) Constituyente (s)** el incumplimiento de su obligación de pago de los recursos.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Parágrafo Segundo. La instrucción de pago en la referida cuenta no puede ser modificada por **El (los) Constituyente (s)** sin la autorización previa y escrita de **La Fiduciaria**.

3. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento que se presente incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas entre **El (los) Constituyente (s)** y **Los Encargantes del Proyecto**. Para tal fin, **La Fiduciaria** remitirá al **Constituyente** aquellos cheques que sean devueltos.
4. Suministrar oportunamente toda la información que le sea solicitada por **La Fiduciaria**, especialmente la relacionada con el origen de los recursos que conformarán este **Encargo**, y diligenciar los formatos que para el efecto le entregue **La Fiduciaria**.
5. Cumplir a cabalidad las obligaciones y deberes derivados de su actividad y de la ejecución de su objeto social.
6. Actualizar, cuando lo solicite **La Fiduciaria** la información requerida para el cumplimiento de las disposiciones relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo– SARLAFT exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación legal a cargo de **La Fiduciaria** de realizar todas las actividades necesarias tendientes a la actualización de la información de sus clientes.
7. En atención a que **La Fiduciaria** ha delegado en **El (los) Constituyente (s)**, la realización de los trámites previos de vinculación de **Los Encargantes del Proyecto**, en especial la realización de la Entrevista del **Encargante, El (los) Constituyente (s)** tiene la obligación de remitir a **La Fiduciaria** los siguientes documentos:
 - a. Tres (3) originales del **Encargo Fiduciario Individual**, conforme al modelo adjunto al presente Contrato.
 - b. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía de **Los Encargantes** de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales** o de los documentos que soportan la existencia y Representación Legal de la sociedad, en caso que ésta sea **El Encargante del Encargo Fiduciario Individual**, incluyendo los documentos que soportan las facultades del Representante Legal para suscribir el **Encargo Fiduciario Individual**.
 - c. Formato de Vinculación debidamente diligenciado, con sus respectivos anexos de acuerdo con las políticas de vinculación de **La Fiduciaria**.
 - d. El documento de constancia de recibo de la Cartilla Informativa, debidamente suscrita por **Los Encargantes**.

Parágrafo Primero. **El (los) Constituyente (s)** deja expresa constancia que conoce y acepta que **La Fiduciaria** realizará la verificación del Formato de Vinculación y de la documentación relativa al conocimiento del **Encargante**. Una vez **La Fiduciaria** realice a satisfacción el proceso de vinculación y reciba los recursos por parte de **El Encargante**, emitirá el Formato de Constancia de Entrega de Recursos al **Vehículo de Inversión**.

Parágrafo Segundo. **El (los) Constituyente (s)** se obliga a entregar, a solicitud del **Encargante del Proyecto** que haya suscrito con **La Fiduciaria** un **Encargo Fiduciario Individual** para tal fin, copia del extracto individual, emitido por **La Fiduciaria**, que recibe mes a mes.

8. Remitir informe suscrito por Representante Legal y Revisor Fiscal y/o contador, según corresponda, a **La Fiduciaria** con corte de quince (15) de mayo o quince (15) de noviembre de cada año sobre los siguientes aspectos relativos a la obtención de las **Condiciones para la entrega de recursos al Beneficiario** establecidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato: (i) Situación de la obtención de la Licencia de Construcción, Subdivisión o la que corresponda según lo señalado en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato; (ii) Obtención o trámite de la autorización para la enajenación o los permisos que se requieran para efectuar la venta de las unidades inmobiliarias; (iii) Cualquier otra situación que pudiera afectar la ejecución de este Contrato.
9. Reconocer todos los costos y gastos en que incurra **La Fiduciaria** para dar cumplimiento a este Contrato, para lo cual autoriza irrevocablemente desde ya a **La Fiduciaria** a descontarlos prioritariamente de los recursos propios que tenga en cuentas bancarias en el Itaú Corpbanca Colombia S.A., es decir, autorizando su débito automático. En el momento en que se realice el débito automático **La Fiduciaria** informará esta situación a **El (los) Constituyente (s)** dentro de los cinco (5) días siguientes a la realización del respectivo débito. En el evento en que los recursos de las cuentas bancarias no sean suficientes, **El (los) Constituyente (s)** se obliga a entregarlos a **La Fiduciaria** a más tardar al día hábil siguiente a la notificación que esta última presente.
10. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de **Los Encargantes** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
11. Obtener de **Los Encargantes**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a los que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de conformidad con lo

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

establecido en la Ley 1.581 de 2.012 y las normas que la adicionen y/o modifiquen. Esta autorización podrá ser solicitada por **La Fiduciaria** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **El (los) Constituyente (s)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud realizada por **La Fiduciaria**.

12. Cumplir con los requerimientos que en materia de publicidad realice **La Fiduciaria**, con base en lo señalado en la circular 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera
13. Remitir a **La Fiduciaria**, previo a su expedición, toda la publicidad del **Proyecto** para verificar que la misma cumple con los parámetros exigidos por **La Fiduciaria**, conforme a lo establecido en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I título II Parte I de la Circular Básica Jurídica y sus correspondientes anexos y modificaciones.
14. Las demás establecidas en la Ley y en otras Cláusulas de este Contrato.

Cláusula Octava.- Derechos del (los) Constituyente (s) . El (los) Constituyente (s) tiene los siguientes derechos:

1. Examinar en cualquier momento los documentos relacionados con el presente Contrato.
2. Exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Fiduciaria** que se encuentran consagradas en el contrato
3. Recibir un informe mensual en el que conste el número de los encargos fiduciarios individuales, el titular de cada encargo, el monto aportado, los rendimientos generados y retenciones causadas.
4. Las demás que la Ley consagra a su favor.

Cláusula Novena.- Obligaciones de la Fiduciaria. La Fiduciaria tiene las siguientes obligaciones, además de las que le impone la Ley:

1. Recibir de cada uno de **Los Encargantes** del **Proyecto**, las cuotas pactadas para el pago de los mismos, para lo cual suscribirá con cada uno de ellos un **Encargo Fiduciario Individual**.
2. Efectuar la adición o apertura de la inversión a favor de cada uno de **Los Encargantes**, dentro del día hábil siguiente a aquel en que la consignación se haga efectiva (en caso que la misma sea efectuada mediante cheque) y siempre y cuando se haya recibido y verificado a satisfacción de **La Fiduciaria**, toda la documentación de conocimiento del **Encargante**, incluyendo el diligenciamiento completo del Formato de Entrevista. De lo contrario, estos pagos serán aplicados una vez se cuente con la documentación a satisfacción de **La Fiduciaria**.
3. Ejecutar el **Encargo** en los términos del mismo, siendo entendido que en caso de duda le corresponde absolverla conforme a su leal saber y entender del modo que más adecuado y conveniente le parezca para alcanzar la finalidad del presente Contrato.
4. Comunicar en forma inmediata cualquier circunstancia que a su juicio sea causal de terminación anticipada del presente Contrato.
5. Enviar mensualmente al **Constituyente** un informe que contenga la siguiente información:
 - Número de **Encargos Fiduciarios Individuales** constituidos.
 - Nombre del titular de cada **Encargo Fiduciario Individual**.
 - Indicar el monto aportado, la fecha del aporte, los rendimientos generados, las **Comisiones** y retenciones causadas por cada uno de **Los Encargantes**.
6. Llegada la **Fecha Límite**, informar al **Constituyente**, que no se han obtenido todos los requisitos establecidos en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato para la entrega de los recursos a favor del **Beneficiario**.
7. Hacer entrega de los recursos que se encuentren en los **Encargos Fiduciarios Individuales** al **Beneficiario** una vez acreditado el cabal cumplimiento de las condiciones establecidas en los **Encargos Fiduciarios Individuales**.
8. Mantener los dineros con sus rendimientos y las inversiones separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Elaborar la rendición de cuentas de acuerdo con lo que establecido por la Superintendencia Financiera. **La Fiduciaria** remitirá con corte a treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de todos los años o a la terminación del presente Contrato por cualquier causa, a los correos electrónicos de **Los Encargantes** de cada uno de los **Encargos Fiduciarios Individuales** y al **Constituyente**.
10. Cumplir con las disposiciones que sean aplicables a este tipo de contratos, en especial las de índole tributaria.

Cláusula Décima.- Derechos de la Fiduciaria. La Fiduciaria tiene los siguientes derechos, además de los contemplados por la Ley:

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

1. Descontar las erogaciones, incluidos gastos, contribuciones e impuestos a que haya lugar, de conformidad con lo convenido en el presente documento.
2. Cobrar la **Comisión** a que tiene derecho de conformidad con el presente Contrato.
3. Renunciar a su gestión por los motivos taxativamente contemplados en la Ley.
4. Solicitar la actualización de la información de vinculación del (los) Constituyente (s) y los **Encargantes**, en atención a las disposiciones de la Superintendencia Financiera.
5. Los demás previstos en este contrato y en la Ley

Cláusula Décima Primera.- Responsabilidad de La Fiduciaria. La gestión de **La Fiduciaria** se limita a invertir los recursos recibidos en la forma establecida en el Contrato, no adquiriendo responsabilidad alguna por el cobro de las sumas de dinero que **Los Encargantes** se comprometieron a aportar al **Encargo Fiduciario Individual** en los términos de la **Cláusula Segunda** de este Contrato. Adicionalmente, se limita a entregar dichos recursos al **Beneficiario**, previo el cumplimiento de las condiciones contenidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato. **La Fiduciaria** no adquiere obligación alguna derivada de las relaciones mercantiles pasadas, presentes o futuras celebradas entre **El (los) Constituyente (s)** y **Los Encargantes**. Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad de **La Fiduciaria** no es coadministrador, ni codirector del (los) Constituyente (s), bajo ninguna circunstancia.

La Fiduciaria no contrae responsabilidad alguna por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. Sin perjuicio del deber de **La Fiduciaria** de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.

La Fiduciaria no participa de manera alguna en la realización de los estudios de factibilidad, la promoción, desarrollo y construcción del **Proyecto**, la determinación de las separaciones mínimas requeridas para el desarrollo del **Proyecto**, la determinación del punto de equilibrio, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precio y demás obligaciones que adquiera **El (los) Constituyente (s)**, relacionadas con el **Proyecto**, ni tiene conocimiento, ni es parte en el Contrato de Promesa de Compraventa o acuerdo de separación que tengan que celebrar **El (los) Constituyente (s)** con cada uno de **Los Encargantes** de las unidades inmobiliarias del **Proyecto**. **La Fiduciaria** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para el cabal cumplimiento del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes contractuales o legales por parte del (los) Constituyente (s).

En consecuencia, se entiende que todas y cada una de las obligaciones que por virtud del presente Contrato asume **La Fiduciaria** tienen las características de ser obligaciones de medio y no de resultado.

Cláusula Décima Segunda.- Remuneración de la Fiduciaria. Por sus servicios, **La Fiduciaria** tendrá derecho a las siguientes **Comisiones**:

1. **Comisión de Estructuración:** Por la estructuración del negocio **La Fiduciaria** tendrá derecho a una comisión equivalente a la suma de Un millón pesos moneda corriente (\$1.000.000) pagadera por una sola vez, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la factura correspondiente.
2. **Comisión de Administración Mensual:** Por concepto de la administración del contrato de encargo fiduciario, **El Fiduciario** tendrá derecho a recibir una remuneración mensual equivalente a Un (1) salario mínimo mensual legal vigente. Esta comisión será pagadera por mensualidades vencidas, y genera IVA.
3. **Comisión de Administración de Recursos.** Por la administración de los recursos en el **Vehículo de Inversión**, **La Fiduciaria** tendrá derecho a la **Comisión** establecida en el Reglamento del Fondo del **Vehículo de Inversión**, aprobado por la Superintendencia Financiera. Los porcentajes de **Comisión** por la administración del **Vehículo de Inversión** serán los mismos para todos **Los Encargantes**. Esta suma se encuentra a cargo del respectivo **Encargante** de cada **Encargo Fiduciario Individual**.
4. **Comisión por Modificaciones.** Cualquier modificación a los términos y condiciones del presente Contrato generará a favor de **La Fiduciaria** y a cargo del (los) Constituyente (s) el pago de una **Comisión** equivalente a **Uno Punto Cincos (1.5) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes**. Queda claramente entendido para las partes que de acuerdo a lo previsto en el numeral 4 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero cualquier modificación al presente contrato deberá ser autorizada por la Superintendencia Financiera

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Parágrafo Primero. La **Fiduciaria** presentará cuenta de cobro de las **Comisiones** y gastos. En el evento en que éstas no sean canceladas dentro de los quince (15) días comunes siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la Ley. **El (los) Constituyente (s)** acepta expresamente que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a **La Fiduciaria** suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de **La Fiduciaria**, tendrá mérito ejecutivo suficiente para ser efectivo su cobro al **Constituyente** y renuncia desde ya a que se le requiera para constituirlo en mora.

Parágrafo Segundo. Las gestiones adicionales que lleve a cabo **La Fiduciaria** y que no se encuentren comprendidas dentro de las expresamente previstas en este Contrato se facturarán de manera separada, siempre y cuando **El (los) Constituyente (s)** lo haya autorizado expresamente por escrito.

Parágrafo Tercero. Las **Comisiones** mencionadas en la presente Cláusula no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se cobrará adicionalmente, si es el caso.

Parágrafo Cuarto. La totalidad de los gastos de administración, así como todos los resultantes de la suscripción, desarrollo y liquidación del presente Contrato, serán de cargo del (los) Constituyente (s), igual que los generados por el desplazamiento que se requiera para efectos del desarrollo inherente a las gestiones de este Contrato, siempre y cuando **El (los) Constituyente (s)** lo haya autorizado expresamente por escrito.

Cláusula Décima Tercera.- Gastos del Contrato de Encargo Fiduciario. Estarán a cargo del (los) Constituyente (s) los siguientes gastos:

1. Los gastos, honorarios, costos, pagos e impuestos necesarios para el cumplimiento de este Contrato y los que se generen por su constitución, disolución o liquidación sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal.
2. Los gastos necesarios para la defensa, recuperación, recaudo y mantenimiento de los bienes que conforman los **Encargos Fiduciarios Individuales** y la ejecución del presente Contrato.
3. Los gastos bancarios que se generen por cualquier índole (cuenta recaudadora, transferencias por ACH, cheques girados, convenios que se establezcan para la realización de pagos y recaudos nacionales o al exterior o recibir los recursos correspondientes, cuentas de compensación, etc.), para el normal desarrollo del Contrato.
4. Los viajes y hospedaje que se realicen por **La Fiduciaria** para el desarrollo de este Contrato, con la aprobación del (los) Constituyente (s), en caso de ser necesarios.
5. Los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales y cualquier otro gasto que grave los recursos existentes en los **Encargos Fiduciarios Individuales**, siempre que estos impuestos, tasas y contribuciones se causen luego de cumplirse las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta** del presente Contrato y aún no hayan sido transferidos los recursos al **Beneficiario**.
6. La **Comisión** de **La Fiduciaria** prevista en este Contrato.
7. Cualquier otro gasto que no estuviere previsto en el presente Contrato y que resulte necesario para la ejecución del objeto del mismo, causado de común acuerdo con **El (los) Constituyente (s)**.

Cláusula Décima Cuarta.- Pagaré de Contragarantía. **El (los) Constituyente (s)** otorgará a favor de **La Fiduciaria** un pagaré con espacios en blanco y una carta de instrucciones, para atender cualquier obligación generada en desarrollo de este Contrato.

Cláusula Décima Quinta.- La duración del presente Contrato será hasta el día señalado como **Fecha Límite** en la **Cláusula Cuarta** de este documento, es decir el **15 de junio de 2022**, fecha que denominaremos **Fecha Límite**.

La fecha anterior podrá prorrogarse automáticamente por una única vez previa autorización del propietario del lote, por medio de comunicación formal en la cual estipule la nueva fecha límite, en todo caso dicha prórroga no podrá superar un periodo de doce (12) meses adicionales, sin necesidad de contar con la aceptación por los terceros que se vinculen al Proyecto en calidad de Encargantes de cada uno de los Encargos Fiduciarios Individuales.

Cláusula Décima Sexta.- Domicilio. Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Cláusula Décima Séptima.- Direcciones De Las Partes . Para todos los efectos de este Contrato, las partes registran las siguientes direcciones:

La Fiduciaria

Dirección: Calle 12 No 7-32

Contacto: Diana Brigitte Álvarez

Fijo: (+57) 1 5818181 ext 4695

Correo electrónico: diana.alvare@itau.co

Ciudad: Bogotá D.C.

El (los) Constituyente (s)

(i) Grupo Empresarial G 5 SAS

Dirección: Calle 77 a No 88-13

Contacto: Carlos Zuluaga

Fijo: (+57) 1 No aplica

Móvil: 3123069218

Correo electrónico: carloszul@gmail.com

Correo electrónico para facturación electrónica:
carloszul@gmail.com

(ii) JVO Investments SAS

Dirección: Calle 79 No 119-95 Torre 4 Apto 802

Contacto: José David Varela

Fijo: (+57) 1 No aplica

Móvil: 320226291

Correo electrónico: jvoInvestmentssas@gmail.com

Correo electrónico para facturación electrónica:
jvoInvestmentssas@gmail.com

Cláusula Décima Octava.- Autorización. El (los) Constituyente (s) autoriza a **La Fiduciaria** a consultar y reportar en las Centrales de Información Financiera y crediticia, o y en general a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con fines de información, el nacimiento, modificación, extinción de las obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros con **La Fiduciaria** y en general la información referente al comportamiento comercial y financiero del (los) Constituyente (s) . Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones del (los) Constituyente (s), así como el manejo de los servicios financieros se reflejará en las mencionadas bases de datos, por el término establecido en la Ley o en su defecto por la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Cláusula Décima Novena.- Modificaciones. Todas las adiciones y modificaciones deberán constar por escrito firmado debidamente por los representantes de las partes. **El (los) Constituyente (s)** deja expresa constancia que conoce y acepta que cualquier modificación en especial aquella que se realice respecto a las **Condiciones para la entrega de los recursos al Beneficiario** establecidas en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato, requerirá la previa, expresa y escrita autorización de **Los Encargantes del Proyecto** que, para el momento que se solicite la modificación, hayan celebrado con **La Fiduciaria** el respectivo **Encargo Fiduciario Individual**.

Cláusula Vigésima.- Cesión. El presente Contrato no podrá ser cedido parcial o totalmente por ninguna de las partes, ni a ninguna persona, sin la previa, expresa, escrita aceptación de la otra parte. En todo caso la cesión deberá contener como mínimo la manifestación expresa del **Cesionario** de conocer y aceptar el presente Contrato y **La Fiduciaria** se reserva el derecho de solicitar que se incluyan modificaciones al texto de los documentos que la contienen.

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Cláusula Vigésima Primera.- Valor. Para todos los efectos legales incluidos los fiscales, el valor del presente es el estipulado por las partes como monto total de las **Comisiones** que devengará **La Fiduciaria**. En todo caso el valor de las **Comisiones** no supera la base gravable actualmente establecida para que se origine impuesto de timbre. Sin embargo, en el evento de que el valor de este Contrato supera dicha cuantía y en consecuencia se llegare a causar el impuesto de que trata la presente Cláusula, este será pagado en su totalidad por **El (los) Constituyente (s)**.

Cláusula Vigésima Segunda.- Con el fin de dar cumplimiento a las normas sobre gestión del riesgo crediticio emanadas de la Superintendencia Financiera, **El (los) Constituyente (s)** manifiesta expresamente que tanto por su objeto social como por el tipo de bienes fideicomitados, no considera necesario aplicar elementos de gestión y medición del riesgo crediticio y exonera a **La Fiduciaria** de cualquier responsabilidad emanada de esta declaración.

Cláusula Vigésima Tercera.- Terminación. Serán causales de terminación del presente Contrato, las establecidas en la Ley, y en especial, las siguientes:

1. El vencimiento del plazo establecido como **Fecha Límite** en la **Cláusula Cuarta** de este Contrato, o de sus renovaciones.
2. El cumplimiento de su objeto.
3. La liquidación de **La Fiduciaria** y las demás causas establecidas en la Ley.
4. Por incumplimiento por parte del (los) Constituyente (s) de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato.
5. Por mutuo acuerdo de las partes.
6. Terminación unilateral por parte de **La Fiduciaria**, caso en el cual no habrá lugar a indemnización alguna a favor del (los) Constituyente (s) y/o de **Los Encargantes** de los **Encargos Fiduciarios Individual** y a favor de **La Fiduciaria** en el evento en que la terminación se deba al incumplimiento de las obligaciones a cargo del (los) Constituyente (s) y/o de **Los Encargantes**

Cláusula Vigésima Cuarta.- Liquidación del Contrato. Acaecida la terminación del Contrato, perderán vigencia el objeto y las instrucciones del mismo y la gestión de **La Fiduciaria** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación del presente Contrato. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del (los) Constituyente (s) alguna suma a favor de **La Fiduciaria**, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarlo a la orden de **La Fiduciaria** el quinto (5) día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva. El plazo para que **La Fiduciaria** efectúe la liquidación del presente Contrato no podrá en ningún término exceder de dos (2) meses contados a partir de que se genere la causal o del mutuo acuerdo. Para ello es importante tener en cuenta que en primer término deberá cancelarse las obligaciones a favor de **La Fiduciaria** por concepto de gastos y remuneración no pagada.

Cláusula Vigésima Quinta.- Publicidad. **El (los) Constituyente (s)**, declara expresamente que en la fecha de suscripción de este contrato, ha sido informado por **La Fiduciaria** de la reglamentación vigente en materia de publicidad compartida para los negocios de fiducia inmobiliaria, y ha recibido copia de la Cartilla Informativa de este tipo de negocios. En consecuencia reconoce que la emisión de cualquier tipo de publicidad que involucre a **La Fiduciaria** requerirá la previa, expresa y escrita aprobación y autorización del Representante Legal de **La Fiduciaria**. Asimismo se obliga a entregar a cada **Encargante** vinculado la Cartilla Informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera al momento de la suscripción del **Encargo Fiduciario Individual** y a aportar a **La Fiduciaria** como anexo de los documentos de vinculación de **El Encargante** constancia del recibo de la Cartilla Informativa.

Cláusula Vigésima Sexta.- Tratamiento de Datos. La información obtenida del (los) Constituyente (s) será tratada por **La Fiduciaria** de conformidad con el Manual de Políticas y Procedimientos para la protección de datos del Grupo Itaú Corpbanca en Colombia, el cual contiene las políticas para el tratamiento de la información recolectada así como los procedimientos establecidos para la consulta y reclamación de los datos personales depositados en las bases de datos, mediante los cuales podrán hacer efectivos sus derechos al acceso, consulta, rectificación o supresión de los datos, este Manual podrá ser consultado en www.itaú.co

Cláusula Vigésima Séptima.-De Gestión de Riesgos. Las partes manifiestan que conocen y aceptan las implicaciones de celebrar este Contrato, y con la finalidad de cumplir lo establecido en el Numeral 2.3.9. del Capítulo I del Título II de la

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

Parte II de la Circular Externa Número 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, para el presente Contrato las partes han establecido los siguientes mecanismos de gestión de riesgos los cuales tienen como objetivo minimizar los riesgos del negocio:

- En forma previa a la entrega de los recursos al **Beneficiario**, **La Fiduciaria** exige que **El (los) Constituyente (s)** aporte estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **Proyecto**, realizado por alguno de los abogados autorizados por el **Grupo Itaú-Corpbanca en Colombia**, y en donde conste que éstos se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares y en general cualquier limitación al derecho de dominio, a excepción de la **Hipoteca o Fiducia En Garantía** que se constituya en razón del cierre financiero del **Proyecto**.
- Se requiere la certificación por parte del (los) Constituyente (s) el cierre financiero del **Proyecto** para la entrega de los recursos a **El Beneficiario**.
- Los recursos entregados por **Los Encargantes** del **Proyecto** se manejan en forma independiente.
- Cuando se soliciten modificaciones al Contrato, además de la firma de todas las partes que intervinieron en su celebración, se solicitará autorización expresa y escrita de **Los Encargantes** de **Encargos Fiduciarios Individuales** en la cual acepten previamente los cambios del Contrato.

En todo caso las partes manifiestan que conocen y aceptan que la anterior gestión de riesgos es la prevista en la situación actual del negocio, pero la misma no es taxativa dado que en el desarrollo y ejecución del Contrato se pueden presentar situaciones que generen nuevos riesgos los cuales serán mitigados por los mecanismos que en su oportunidad acuerden las partes.

Adicionalmente **La Fiduciaria** cuenta con sistemas especiales de administración de Riesgo de Mercado, Crédito, Operacional, Lavado de Activos y Financiación de Actividades Terroristas a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados por ésta en virtud de la aplicación de las normas vigentes.

Cláusula Vigésima Octava.- Conflicto de Interés. El presente Contrato ha sido evaluado respecto de la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características. Se prevé como mecanismo para conjurar una situación que implique un conflicto de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en el evento de que se presente durante la ejecución del Contrato, el siguiente procedimiento: Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de **La Fiduciaria** dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo.

Adicionalmente conocen y aceptan que la instrucción de invertir los recursos producto de los **Encargos Fiduciarios Individuales** genera una situación de conflicto de interés pero que esta decisión ha sido instruida directamente por **El (los) Constituyente (s)** de tal suerte que se supera el conflicto.

Cláusula Vigésima Novena.- De Medición de Riesgo. **El (los) Constituyente (s)** conoce las disposiciones legales establecidas en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1.995) de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente a las reglas aplicables a la gestión de los riesgos de mercado.

Cláusula Trigésima.- Comprobante de Adhesión al Vehículo de Inversión.

- **Advertencias**

1. En relación con el **Vehículo de Inversión**, existe un Reglamento del Fondo de Inversión que contiene información relevante para la consulta de **Los Encargantes**.
2. Este documento prueba la participación de **Los Encargantes** en el **Vehículo de Inversión**. No constituye Título Valor, tampoco constituye valor en los términos del artículo 2 de la Ley 964 de 2.005, ni activo financiero de renta fija, ni será negociable, tan solo establece el monto de las participaciones en el momento en que se realiza el aporte por parte de **Los Encargantes**. El valor de las participaciones depende de la valoración diaria del portafolio a precios de mercado.
3. En las operaciones que se realicen a través de la red de oficinas de **Itaú Corpbanca Colombia S.A.**, este actúa en nombre y por cuenta de **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria** y no asume responsabilidad en la gestión fiduciaria encomendada por el cliente a ella. Sus obligaciones se limitan al correcto cumplimiento de las instrucciones impartidas por **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria** para la prestación del servicio de dicha red. Sobre los recursos que las sociedades fiduciarias reciben,

Contrato Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Matriz

directamente o a través del uso de las redes de oficinas de establecimientos de crédito, la Ley no contempla amparo del seguro de depósito.

- Las obligaciones de **Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, como administradora del **Vehículo de Inversión** relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por **Los Encargantes** al **Vehículo de Inversión** no son depósitos, ni generan para **La Fiduciaria** las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el **Vehículo de Inversión** está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo **Vehículo de Inversión**.
- Se deja expresa constancia del hecho que si el aporte inicial ha sido realizado mediante cheque, la validez de este documento está sujeta al canje efectivo de dicho título valor.

• **Declaraciones y Firmas**

- Con la suscripción del presente documento manifiesto que he recibido la información relacionada con el Reglamento y el Prospecto del **Vehículo De Inversión**.
- Adicionalmente manifiesto que conozco, entiendo y acepto las estipulaciones contenidas en el Reglamento y el Prospecto del **Vehículo De Inversión** y del presente documento.
- Doy (amos) constancia de haber recibido la información sobre las condiciones mínimas de seguridad que se deben tener en cuenta para la utilización de los canales de servicio ofrecidos por el **Itaú Corpbanca Colombia S.A.**, y sus Filiales.

En constancia de lo anterior, se firma el presente Contrato, en dos ejemplares del mismo tenor en Bogotá D.C., a los (18) días del mes de Junio de 2021.

El (los) Constituyente (s)

La Fiduciaria



Carlos Augusto Zuluaga Herrera
CC 7988188
Representante Legal
Grupo Empresarial G 5 SAS

María Fernanda Morales Carrillo
CC 39780034
Representante Legal
Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria



José David Varela Arias
c.c. 1032386464
Representante Legal
JVO Investments SAS

Itaú Fiduciaria Colombia S.A Sociedad Fiduciaria
Obrando única y exclusivamente como administrador del
Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Elen 77

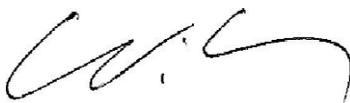
CERTIFICA

1. Que mediante documento privado de fecha 18 de junio de 2021, la sociedad Grupo Empresarial G 5 SAS, JVO Investments SAS en calidad de Constituyente e Itaú Fiduciaria Colombia S.A Sociedad Fiduciaria en calidad de Fiduciaria suscribieron el contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas mediante el cual se constituyó el Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Elen 77.
2. Que el Encargo recibe los recursos que los Encargantes de una o varias unidades inmobiliarias en el Proyecto consignan en el Fondo de inversión Itaú Money Market y que suscribieron un Encargo Fiduciario Individual en el vehículo de Inversión administrado por la Fiduciaria conforme a su reglamento.
3. Que al 30 de Abril de 2023, las ventas del Fideicomiso son las siguientes:

No. Unidad	Encargo	Identificación	Nombre	Valor Venta	Aporte	Saldo
303	96600119	80152933	Jhon Jair Ayala Ayala	93,600,000.00	5,508,000.00	88,092,000.00
401	96600122	1048850425	Duvan Orley Martinez Lesmes	121,900,000.00	7,429,707.00	114,470,293.00
402	96600117	9867363	Sebastian Cano Burgos	97,000,000.00	22,100,000.00	74,900,000.00
405	96600116	1136883023	Jessica Alejandra Socha Forero	144,233,000.00	6,765,000.00	137,468,000.00
406	96600118	1020840179	Wilmer Farid Solano Chaves	120,000,000.00	9,600,000.00	110,400,000.00
501	96600123	1077035027	Harold Esteban Angel Marin	124,400,000.00	47,406,000.00	76,994,000.00
		1077035231	Jennifer Astrid Martinez Gonzalez			
502	96600121	1014195155	Andrea Tatiana Diaz	98,900,000.00	5,267,000.00	93,633,000.00
503	96600120	6294273	Uriel Obeimar Varela Lasso	131,760,000.00	13,400,000.00	118,360,000.00
505	96600115	1020811737	Dairon Jose Diaz Escarrga	97,500,000.00	4,900,000.00	92,100,000.00
506	96600124	52793387	Angela Maria Pulido	122,500,000.00	6,750,000.00	115,750,000.00
Total				1,151,793,000.00	129,125,707.00	1,022,167,293.00

La presente certificación se expide a los treinta (30) días de mayo de 2023 a solicitud del Fideicomitente.

Cordialmente,



William Orlando Montes Garzón

Representante Legal

Itaú Fiduciaria Colombia S.A Sociedad Fiduciaria

Actuando Único y Exclusivamente como Vocero del Encargo Fiduciario de Administración de Preventas Proyecto Elen 77

E. cplp

Bogotá 05 de Mayo de 2023

**Señores
Secretaria del hábitat
Ciudad**

Asunto: Destino de Recursos

Yo Lisette Vanessa Ospina Caipa identificado con Cedula de Ciudadanía No. 53120337 residente en Colombia y socia de la empresa JVO Investments SAS identificada con Nit: 901 430 359-1 confirmo que he obtenido créditos de consumo con entidades bancarias a título personal con el único objetivo de inversión, inicio, ejecución y finalización del proyecto Residencial Elen77 ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 77A # 88 -13 bajo licencia de construcción 11001-1-21-2127. Los aportes que se han destinado y se destinarán al proyecto son por la suma de Doscientos Millones de Pesos M/cte. (\$200.000.oo).

Muchas Gracias
Estaré atenta a cualquier inquietud adicional.



LISETTE VANESSA OSPINA
C.C. N° 53.120.337 de Bogotá
Tel: 312-457 59 90

Bogotá 05 de Mayo de 2023

**Señores
Secretaria del hábitat
Ciudad**

Asunto: Destino de Recursos

Yo José David Varela Arias identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1032386464 residente en Colombia y representante legal de la empresa JVO Investments SAS identificada con Nit: 901 430 359-1 confirmo que he obtenido créditos de consumo con entidades bancarias a título personal con el único objetivo de inversión, inicio, ejecución y finalización del proyecto Residencial Elen77 ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 77A # 88 -13 bajo licencia de construcción 11001-1-21-2127. Los aportes que se han destinado y se destinarán al proyecto son por la suma de Doscientos Millones de Pesos M/cte. (\$200.000.oo).

Muchas Gracias
Estaré atento a cualquier inquietud adicional.



JOSE DAVID VARELA ARIAS
C.C. N° 1032.386.464 de Bogotá
Tel: 320-2226291



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

Certificado generado con el Pin No: 230411379075016932

Nro Matrícula: 50C-156843

Pagina 1 TURNO: 2023-240456

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 09:56:46 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-07-1973 RADICACIÓN: 1973-0044055 CON: DOCUMENTO DE: 05-07-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0064SDPACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 5 DEL PLANO DE LA FINCA DE MAYOR EXTENSION DISTINGUIDO ANTES CON LOS #S 71 - 73 - 74 Y 75,- LOTE QUE TIENE UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 165,48 MTS.2 Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS ESPECIALES: POR EL SUR, EN 7.90 MTS CON PROPIEDAD DE ROSA LEON DE ORJUELA; NORTE, EN 7,80 MTS CON EL CAMELLONDE ENTRADA; ORIENTE, EN 21.00 MTS CON EL LOTE # 6 Y OCCIDENTE, EN 21.00 MTS CON EL LOTE # 4.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 77A 88 13 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 89 #77-66 INT. 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-06-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3023 del 19-06-1973 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA PARCIAL 165.48 MTS.2

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

DE: DUQUE MACIAS VICTOR

A: SANDOVAL GOMEZ MODESTO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-1980 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3328 del 14-11-1980 NOTARIA 13. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA.

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: 230411379075016932

Nro Matrícula: 50C-156843

Pagina 2 TURNO: 2023-240456

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 09:56:46 AM

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

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

DE: SANDOVAL GOMEZ MODESTO

X

A: CAIPA JOSE ARMANDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-4938

Doc: RESOLUCION 220 del 22-04-2004 D.A.P.D. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-05-2015 Radicación: 2015-44794

Doc: OFICIO 20872 del 04-05-2015 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA CANCELA LIQUIDACION EFECTO PLUSVALIA DC.530 DE 2012

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

A: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-02-2021 Radicación: 2021-9565

Doc: ESCRITURA 2272 del 30-12-2020 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CAIPA JOSE ARMANDO

CC# 17004284

A: JVO INVESTMENTS S.A.S.

NIT# 9014303591 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-10-2022 Radicación: 2022-97110

Doc: ESCRITURA 2442 del 05-09-2022 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ELEN 77- P.H

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

DE: JVO INVESTMENTS S.A.S.

NIT# 9014303591 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

6 -> 2157896APTO 201

6 -> 2157897APTO 202



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

Certificado generado con el Pin No: 230411379075016932

Nro Matrícula: 50C-156843

Pagina 4 TURNO: 2023-240456

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 09:56:46 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-240456

FECHA: 11-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

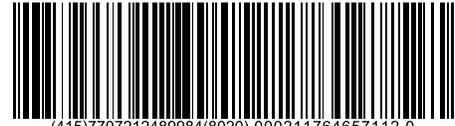
1. Año **2021**

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

2117646571120



(415)7707212489984(8020) 000211764657112 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6.DV	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	12.Cod. Dirección seccional
5 3 1 2 0 3 3 7	4	OSPINA	CAIPA	LISETTE	VANESSA	3 2

24. Actividad económica principal	Si es una corrección indique:	25. Cód.	26. No. Formulario anterior	27. Fracción año gravable siguiente	28. Pérdidas fiscales acumuladas, años anteriores, sin compensar
0 0 1 0					0

Patrimonio	Total patrimonio bruto	29	401,774,000	Deudas	30	260,854,000	Total patrimonio líquido	31	140,920,000
------------	------------------------	----	--------------------	--------	----	--------------------	--------------------------	----	--------------------

Conceptos/rentas		Rentas de trabajo		Rentas por honorarios y comp. de serv. personales sujetos a costos y gastos y no a las rentas exentas num. 10 art. 206 E.T.		Rentas de capital		Rentas no laborales	
Ingresos brutos	32	267,169,000	43	0	58	0	74	0	0
Devoluciones, rebajas y descuentos									75
Ingresos no constitutivos de renta	33	23,081,000	44	0	59	0	76	0	0
Costos y deducciones procedentes			45	0	60	0	77	0	0
Renta líquida	34	244,088,000	46	0	61	0	78	0	0
Rentas líquidas pasivas - ECE					62	0	79	0	0
Aportes voluntarios AFC, FVP y/o AVC	35	6,600,000	47	0	63	0	80	0	0
Otras rentas exentas	36	54,877,000	48	0	64	0	81	0	0
Total rentas exentas	37	61,477,000	49	0	65	0	82	0	0
Intereses de vivienda	38	3,668,000	50	0	66	0	83	0	0
Otras deducciones imputables	39	21,819,000	51	0	67	0	84	0	0
Total deducciones imputables	40	25,487,000	52	0	68	0	85	0	0
Rentas exentas y/o deduc. imputables (Limitadas)	41	86,964,000	53	0	69	0	86	0	0
Renta líquida ordinaria del ejercicio			54	0	70	0	87	0	0
Pérdida líquida del ejercicio			55	0	71	0	88	0	0
Compensaciones por pérdidas			56	0	72	0	89	0	0
Renta líquida ordinaria	42	157,124,000	57	0	73	0	90	0	0

Ren. líquida ced. gen.	91	244,088,000	Ren. ex. y ded. imp. li.	92	86,964,000	R. liq. ord. cédula gen.	93	157,124,000	Comp. pérdidas año 2018 y ant.	94	0
Comp. por exc renta presuntiva	95	0	Rentas gravables	96	0	R. liq. grav. cédula gen.	97	157,124,000	Renta presuntiva	98	0

Cédula de pensiones		Cédula de dividendos y participaciones		Ganancias ocasionales gravables		
Ingresos brutos por rentas de pensiones del país y del exterior	99	0	100	0	116	0
Ingresos no constitutivos de renta						
Renta líquida	101	0	102	0	117	31,337,000
Rentas exentas de pensiones						
Renta líquida gravable cédula de pensiones	103	0	104	0	118	0
Dividendos y participaciones 2016 y anteriores, y otros						
Ingresos no constitutivos de renta						
Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores	106	0				
1a. Subcédula año 2017 y siguientes numeral 3 art. 49 del E.T.	107	0				
2a. Subcédula año 2017 y siguientes parágrafo 2 art. 49 del E.T.	108	0				
Renta líquida pasiva dividendos - ECE y/o recibidos del exterior	109	0				
Rentas exentas de la casilla 109	110	0				
Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior	111	0				
Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	112	0				
Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, art 15 Decreto 772 de 2020)	113	0				
Costos por ganancias ocasionales	114	0				
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	115	0				

Saldo a pagar por impuesto	135	1,788,000	Sanciones	136	0	Total saldo a pagar	137	1,788,000	Total saldo a favor	138	0
----------------------------	-----	------------------	-----------	-----	----------	---------------------	-----	------------------	---------------------	-----	----------

981. Cód. Representación Firma del declarante o de quien lo representa 997. Espacio para el número interno de la entidad recaudadora



980. Pago total \$

982. Cód. Contador Firma contador 994. Con salvedades 996. Espacio para el número interno de la DIAN/ Adhesivo

983. No. Tarjeta profesional **91000904049678**

20222630715057

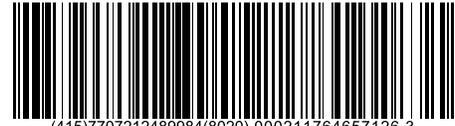
1. Año **2021**

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

2117646571263



(415)7707212489984(8020) 000211764657126 3

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6.DV	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	12.Cod. Dirección seccional
1 0 3 2 3 8 6 4 6 4	8	VARELA	ARIAS	JOSE	DAVID	3 2

24. Actividad económica principal	Si es una corrección indique:	25. Cód.	26. No. Formulario anterior	27. Fracción año gravable siguiente	28. Pérdidas fiscales acumuladas años anteriores, sin compensar
0 0 1 0					0

Patrimonio	Total patrimonio bruto	29	354,213,000	Deudas	30	225,453,000	Total patrimonio líquido	31	128,760,000
------------	------------------------	----	--------------------	--------	----	--------------------	--------------------------	----	--------------------

Conceptos/rentas		Rentas de trabajo		Rentas por honorarios y comp. de serv. personales sujetos a costos y gastos y no a las rentas exentas num. 10 art. 206 E.T.		Rentas de capital		Rentas no laborales			
Ingresos brutos	32	117,585,000	43	0	58	0	74	0	0		
Devoluciones, rebajas y descuentos									75		
Ingresos no constitutivos de renta	33	14,370,000	44	0	59	0	76	0	0		
Costos y deducciones procedentes			45	0	60	0	77	0	0		
Renta líquida	34	103,215,000	46	0	61	0	78	0	0		
Rentas líquidas pasivas - ECE					62	0	79	0	0		
Aportes voluntarios AFC, FVP y/o AVC	35	9,553,000	47	0	63	0	80	0	0		
Otras rentas exentas	36	24,887,000	48	0	64	0	81	0	0		
Total rentas exentas	37	34,440,000	49	0	65	0	82	0	0		
Intereses de vivienda	38	3,668,000	50	0	66	0	83	0	0		
Otras deducciones imputables	39	571,000	51	0	67	0	84	0	0		
Total deducciones imputables	40	4,239,000	52	0	68	0	85	0	0		
Rentas exentas y/o deduc. imputables (Limitadas)	41	38,679,000	53	0	69	0	86	0	0		
Renta líquida ordinaria del ejercicio			54	0	70	0	87	0	0		
Pérdida líquida del ejercicio			55	0	71	0	88	0	0		
Compensaciones por pérdidas			56	0	72	0	89	0	0		
Renta líquida ordinaria	42	64,536,000	57	0	73	0	90	0	0		
Ren. líquida ced. gen.	91	103,215,000	Ren. ex. y ded. imp. li.	92	38,679,000	R. liq. ord. cédula gen.	93	64,536,000	Comp. pérdidas año 2018 y ant.	94	0
Comp. por exc. renta presuntiva	95	0	Rentas gravables	96	0	R. liq. grav. cédula gen.	97	64,536,000	Renta presuntiva	98	0

Cédula de pensiones		Cédula de dividendos y participaciones		Ganancias ocasionales gravables		
Ingresos brutos por rentas de pensiones del país y del exterior	99	0	100	0	116	0
Ingresos no constitutivos de renta			101	0	117	4,999,000
Renta líquida	101	0	102	0	118	0
Rentas exentas de pensiones			103	0	119	0
Renta líquida gravable cédula de pensiones	103	0	104	0	120	0
Dividendos y participaciones 2016 y anteriores, y otros			105	0	121	0
Ingresos no constitutivos de renta			106	0	122	4,999,000
Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores	106	0	107	0	123	0
1a. Subcédula año 2017 y siguientes numeral 3 art. 49 del E.T.			108	0	124	0
2a. Subcédula año 2017 y siguientes parágrafo 2 art. 49 del E.T.			109	0	125	0
Renta líquida pasiva dividendos - ECE y/o recibidos del exterior			110	0	126	0
Rentas exentas de la casilla 109			111	0		
Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior			112	0		
Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020			113	0		
Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, art 15 Decreto 772 de 2020)			114	0		
Costos por ganancias ocasionales			115	0		
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas						

Saldo a pagar por impuesto	135	5,472,000	Sanciones	136	0	Total saldo a pagar	137	5,472,000	Total saldo a favor	138	0
----------------------------	-----	------------------	-----------	-----	----------	---------------------	-----	------------------	---------------------	-----	----------

981. Cód. Representación Firma del declarante o de quien lo representa 997. Espacio para el número de identificación recaudadora **2022-07-11 / 02:41:11 PM** 980. Pago total \$ **0**

982. Cód. Contador Firma contador 994. Con salvedades Fecha Acuse de Recibo **2022-07-11 14:41:11** Firmado 996. Espacio para el número interno de la DIAN/ Adhesivo

983. No. Tarjeta profesional **91000903301168**

20222374328098

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.032.386.464**

VARELA ARIAS
APELLIDOS

JOSE DAVID
NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **21-ABR-1987**

PALMIRA
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.78
ESTATURA

AB+
G.S. RH

M
SEXO

27-ABR-2005 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ



P-1500113-45137791-M-1032386464-20050615 0329105166A 02 200398623

Jose David Varela Arias



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: JVO INVESTMENTS SAS
Nit: 901430359 1 Administración : Direccion Seccional
De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03306334
Fecha de matrícula: 5 de noviembre de 2020
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 28 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 77 A No. 88 13
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: jvoinvestmentssas@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3202226291
Teléfono comercial 2: 3124575990
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 77 A No. 88 13
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: jvoinvestmentssas@gmail.com

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 1: 3202226291
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. SIN NUM del 14 de octubre de 2020 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 5 de noviembre de 2020, con el No. 02632415 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada JVO INVESTMENTS SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto, la adquisición, venta, enajenación, construcción, administración y arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles y su explotación en cualquier otra forma admitida en derecho, incluyendo la de garajes y aparcamientos; así como la administración de establecimientos de comercio y las fuerzas o recursos de la naturaleza. La promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, arrendando bienes raíces, destinados a vivienda urbana y rural, de propiedad de la empresa y de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios. La construcción y desarrollo de cualquier tipo de obra civil, En desarrollo del objeto antes mencionado la sociedad podrá realizar, celebrar y ejecutar todos los actos, convenciones y contratos que guarden relación directa con el objeto social, tales como: 1. Adquirir, enajenar, permutar,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

urbanizar, dar o tomar en arrendamiento en opción o para su administración, por cuenta propia o de terceros, toda clase de bienes inmuebles, urbanos o rurales incluyendo la de garajes y aparcamientos, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad, así como gravarlos en cualquier forma. 2. Tomar o dar dinero en mutuo, con o sin interés, con o sin garantía de los bienes sociales y celebrar toda clase de operaciones con entidades de crédito o de seguros. 3. Girar, endosar, aceptar, cobrar, negociar, depositar, descontar, avalar, ceder, anular, cancelar, dar y recibir documentos civiles, comerciales o títulos valores de cualquier tipo, así como darlos en prenda o garantía. 4. Formular propuestas y ofertas y participar en toda clase de licitaciones, concursos, en su propio nombre o en nombre de terceros, que sean abiertos por entidades públicas o privadas y cuyo fin sea la celebración de contratos relacionados con el objeto de la sociedad. 5. Celebrar contratos para la transferencia universal del patrimonio de la sociedad, tales como fusión y escisión en cualquiera de sus modalidades. 6. La prestación de servicios de asesoría jurídica y pre jurídica, y apoderamiento judicial para toda clase de procesos a través de profesionales del derecho, en empresas públicas y privadas. 7. La explotación, administración y promoción de negocios de finca raíz urbanos y naturales. 8. El cobro y negociación de cartera en cualquiera de sus modalidades. 9. Construcción e interventoría de toda clase de edificaciones, obras civiles y bienes inmuebles propios o de terceros, o en participación con estos, bajo cualquiera de las formas contractuales permitidas por la ley. 10. La promoción de negocios inmobiliarios, de construcción y de urbanización de inmuebles, turísticos, hoteleros, recreacionales, y a la ejecución, administración y venta de proyectos de igual naturaleza por cuenta propia, por cuenta de terceros o en participación con estos. 11. Ejecución de obras de urbanización y/o parcelaciones de bienes propios o de terceros, bien sea para lotear o construir posteriormente cualquier clase de edificaciones. 12. Prestación de servicios de diseño de Ingeniería y arquitectura en todas sus ramas, ya sea en el campo de la elaboración de proyectos y diseños urbanísticos, arquitectónicos como en las diferentes ramas de diseños y cálculos de Ingeniería. 13. La adquisición de bienes raíces a título gratuito u oneroso con el fin de urbanizarlos, fraccionarlos, enajenarlos, mejorarlos, construirlos y venderlos total o parcialmente a cualquier título o usuarios en la actividad de la sociedad. 14. La prestación de los servicios de asesoría técnica relativa a las actividades de promoción, construcción, urbanización,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14**

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

lo mismo que la prestación de los servicios de peritación en aspectos relacionados con la finca raíz y avalúos de inmuebles. 15. La prestación de servicios de gerencia, administración de proyectos y programas inmobiliarios, así como la gerencia de obra. 16. La prestación de servicios de intermediación comercial en negocios de propiedad raíz. 17. La prestación de los servicios de asesoría jurídica en todos los campos relacionados con la ejecución de proyectos inmobiliarios, construcción de edificaciones, parcelaciones o urbanizaciones, y en las operaciones de compra, venta y explotación comercial de bienes inmuebles. 18. Exportar, adquirir, importar, producir, comprar, vender, alquilar y distribuir toda clase de materiales, equipos y elementos de construcción y obras civiles para su propio uso o para uso de terceros. 19. La planeación, contratación y administración de negocios de infraestructura y en especial las concesiones, en los modos carretero, fluvial, marítimo, férreo y portuario, de servicios públicos domiciliarios y minero y proyectos relacionados con obras de infraestructura, proyectos de ingeniería, mineros y en general el desarrollo de actividades relacionadas con la industria de la construcción. 20. La estructuración, gestión y ejecución de proyectos relacionados con la generación, transmisión, explotación, generación, distribución y comercialización de energía, electricidad, gas e hidrocarburos, así como de la industria petroquímica y minera. 21. La prestación de servicios técnicos y de consultoría y de asesoría en los diferentes campos de ingeniería civil. 22. El diseño, fabricación, compra-venta, permuta, arrendamiento, almacenamiento, intermediación de bienes relacionados con la industria de la construcción. 23. La explotación económica de actividades de recaudo de cualquier naturaleza y sus actividades conexas, y la administración y recaudo de tarifas, tasas o contribuciones y operaciones de peajes. 24. Participar con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, en Colombia o en el exterior, en la promoción y constitución de sociedades, asociaciones, corporaciones, fundaciones y la vinculación a empresas y entidades ya constituidas, que tengan por objeto la explotación de negocios relacionados directamente con la industria inmobiliaria, de la construcción, turística, recreacional u hotelera o que tengan por objeto la administración u operación de tales negocios bajo cualquiera de las formas o modalidades previstas. 25. Administración de propiedad horizontal, entidades industriales y comerciales del estado descentralizadas, terminales de transporte aéreo y terrestre, centros recreativos, conjuntos cerrados residenciales, edificios de vivienda y comerciales viviendas

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares. 26. El estudio, diseño, planeación, contratación, realización, construcción, financiación, explotación y administración de negocios de infraestructura y la ejecución de todas las actividades y obras propias de la ingeniería y la arquitectura en todas sus manifestaciones, modalidades y especialidades, dentro o fuera del territorio nacional. 27. Obtener y explotar derechos de propiedad industrial sobre marcas, dibujos, insignias, patentes y cualquier otro bien incorporeal. 28. La prestación del servicio de bodegaje, almacenamiento y transporte de mercancías, maquinaria y equipos por carretera a nivel nacional. 29. Abrir y suprimir sucursales, oficinas, o agencias, en los lugares de Colombia o del extranjero que se estime conveniente. 30. Todas las demás inherentes al desarrollo del objeto social y en general llevará a cabo todo acto de contrato que se relacione directamente con el objeto principal de la compañía, pues la anterior enumeración no es taxativa sino por vía de ejemplo.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$10.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$100.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$10.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$100.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$10.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$100.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

El representante legal y administrador denominado gerente será

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

nombrado contados a partir de la inscripción de este documento en el registro mercantil, no obstante podrá ser reelegido por la asamblea de accionistas, la que tiene la facultad de elegir y remover el gerente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El gerente es el representante legal de la sociedad, con facultades para ejecutar todos los actos y contratos acordes. El gerente está facultado para ejecutar a nombre de la sociedad todos los actos y contratos relacionados directamente con el objeto social sin límite de cuantía. Serán funciones específicas del cargo las siguientes 1) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente. 2) Realizar transacciones comerciales. 3) Representar a la sociedad firmar y ejecutar contratos hasta por cuantía ilimitada, y a la vez efectuar inversiones, prestamos hasta por la suma de Cuantía ilimitada, cualquier contrato que sobrepase la anterior cuantía será autorizada por acta de la asamblea de accionistas. 4) Comparecer en los juicios en los que se discuta la propiedad de los activos de la sociedad. 5) Novar, transigir o comprometer los negocios sociales de cualquier naturaleza con el fin de favorecer los intereses de la sociedad. 6) Interponer todo género de recursos, desistir, dar y recibir en mutuo. 7) Hacer depósitos en bancos y en agencias bancarias todo tipo de transacciones. 8) Tienen poder para licitar y suscribir todos aquellos contratos con entidades privadas y estatales que consideren convenientes y sean en beneficio de la sociedad. 9) Se facultan para firmar y ejecutar contratos de uniones temporales y consocios hasta la suma de cuantía ilimitada. 10) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos sociales 11) Las demás funciones que le correspondan según lo previsto en las normas legales propias del cargo. La sociedad tendrá también un subgerente que reemplazará en sus faltas absolutas o temporales al gerente, cumpliendo las mismas funciones o atribuciones delegadas al gerente en el artículo anterior.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Mediante Documento Privado No. SIN NUM del 14 de octubre de 2020, de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de noviembre de 2020 con el No. 02632415 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Varela Arias Jose David	C.C. No. 000001032386464
Subgerente	Ospina Caipa Lisette Vanessa	C.C. No. 000000053120337

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4111
Actividad secundaria Código CIIU:	4112
Otras actividades Código CIIU:	4390, 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 25 de marzo de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 28 de marzo de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 10 de noviembre de 2022 Hora: 11:10:14

Recibo No. AB22606733

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B226067333270D

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: ELEN77
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 18
 DIRECCIÓN: CALLE 77A No. 88-13
 CONSTRUCTORA: JVO INVESTMENTS SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 11/1/2022

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa aligerada en concreto reforzado de 50 cms de espesor, sobre pilotes de concreto, , según Norma Sismo Resistente NSR 10.

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

20 pilotes, diametro 30 cms profundidad 12 mts

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema de pórticos en concreto reforzado resistentes a momentos, según Norma Sismo Resistente NSR 10.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo recocido en fachada principal y posterior

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

En muros divisorios y fachadas

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

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:

Muros pañetados en su totalidad

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo recocido, ganiplast, barandas metálicas

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
Porcelanato y cerámicas

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Hall de cubierta en cerámica, piso terraza en tavleta de gres y jardineras.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto con acabado en cerámica antideslizante

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques aéreos plásticos

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ascensor 6 paradas
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Puerta acceso vehicular y peatonal
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En terraza tipo trx y bioparque
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En primer piso
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

Madela melamínica

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

Madera melamínica

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Vidrio templado

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES SPC

4.2.2. HALL'S SPC

4.2.3. HABITACIONES SPC

4.2.4. COCINAS SPC / CERÁMICA

4.2.5. PATIOS CERÁMICA

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Vinilo blanco

4.3.2. HABITACIONES Vinilo blanco

4.3.3. COCINAS Vinilo blanco / cerámica

4.3.4. PATIOS Vinilo blanco / cerámica

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO Pequeños formato eléctrico 110v4.4.2. ESTUFA SI NO 2 puesto a gas4.4.3. MUEBLE SI NO Madera melamínica4.4.4. MESÓN SI NO Quartztone / granito4.4.5. CALENTADOR SI NO4.4.6. LAVADERO SI NO**4.5. BAÑOS**

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO Madera Melamínica4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Cerámica4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Cerámica en cabina ducha4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO Vidrio templado con accesorios4.5.5. ESPEJO SI NO 4mm

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.

Firma representante legal o persona natural