



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



SOLICITUD
#12132

DÍA	MES	AÑO
13	09	2022

Secretaría Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-23436
Fecha radicado	2023-05-25
Realizado por	AR CONSTRUCCIONES SAS AR
Identificación	NIT 9003788938
E-mail	BCorrea@arconstrucciones.com
Proyecto	Torres de Fontibón Etapa 1
Dirección	KR 113 #20B -15
Teléfono	6462333
CHIP	AAA0079PFSK
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
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
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
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
ACLARAR SEGÚN LO SOLICITADO	
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

** Actualizar formato de radiación de documentos formato PM05-F086 V13 (Formato disponible página secretaria Distrital Del Hábitat)

** Anexar Modelo de minuta de escritura.

** La licencia aportada 11001-1-21-1882 aprueba 192 unidades, las cuales difieren de la solicitud radicada, aclarar y/o soportar

||OC: Buenas Tardes,

Damos respuesta a las observaciones recibidas:

Formulario PM05-F086 V13 adjunto.

Modelo de minuta de escritura se encuentra adjunto en el archivo 7. Modelos de los contratos de enajenación (pagina 1 a la 24).

Licencia 11001-1-21-1882 este documento esta en proceso de modificación en la cual se radicarón las 266 unidades correspondientes a la etapa en trámite del permiso, adjuntamos soporte del radicado de dicha modificación.

Quedamos atentos.

Gracias.

Belkis Correa Delgado.

Celular:3163772407. Como requisito para la radicación de documentos es necesario contar con la licencia ejecutoriada

|OC: Buenas Tardes, se adjunta modificación de la licencia en la que se reflejan las 3 torres de 18 pisos las cual 2

corresponden a la Etapa 1, la cual es la correspondiente a dicho trámite solicitado, por favor validar pagina 10.

Resolución 11001-1-22-3362 del 12-10-2022.

Quedamos atentos.

Gracias.

3163772407

AR CONSTRUCCIONES SAS: Buenas tardes

Adjuntamos información solicitada con todas la observaciones realizadas.

Si tienen alguna inquietud les dejo mi número de celular: 3163772407 - Belkis Correa.

Quedo atenta.

Gracias.

Laura: Buen día,

Para continuar con su solicitud debe subsanar lo siguiente:

1. Como ha pasado bastante tiempo desde la última devolución, para la fecha el formato de PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V9 se ha actualizado, siendo así que deberá actualizar estos formatos a su versión más reciente, los cuales encuentra en la página

<https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/tramites-servicios/enajenadores-0>

2. Los soportes contables igual, deberá actualizarlos a una fecha de corte no mayor a 3 meses.

3. La lista de Adherentes y/o lista de vinculados expedida por la fiduciaria también adjuntarla con fecha más reciente.

4. En los planos, únicamente adjunte los arquitectónicos.

RECUERDE: ELIMINE LA DOCUMENTACIÓN INNECESARIA PARA ESTA SOLICITUD, TODOS LOS FORMATOS QUE NO SEAN SOLICITADOS ELIMÍNELOS PARA EVITAR QUE DENTRO DE LA RADICACION QUEDEN CARGADOS, ADICIONAL, LOS FORMATOS QUE DEBE CAMBIAR, TAMBIÉN ELIMÍNELOS Y REEMPLAZARLOS POR LOS ACTUALES. TODA LA DOCUMENTACIÓN DEBE VENIR EN FORMATO PDF.

Quedo atenta,

AR CONSTRUCCIONES SAS: Buenas tardes,

Adjunto respuestas:

Para continuar con su solicitud debe subsanar lo siguiente:

1. Como ha pasado bastante tiempo desde la última devolución, para la fecha el formato de PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V9 se ha actualizado, siendo así que deberá actualizar estos formatos a su versión más reciente, los cuales encuentra en la página

<https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/tramites-servicios/enajenadores-0> RTA: Ajustados los tres formatos.

2. Los soportes contables igual, deberá actualizarlos a una fecha de corte no mayor a 3 meses. RTA: Adjuntos EEFF con corte a marzo 2023.

3. La lista de Adherentes y/o lista de vinculados expedida por la fiduciaria también adjuntarla con fecha más reciente. RTA: Adjunta

4. En los planos, únicamente adjunte los arquitectónicos. RTA: Adjuntos solos los arquitectónicos.

RECUERDE: ELIMINE LA DOCUMENTACIÓN INNECESARIA PARA ESTA SOLICITUD, TODOS LOS FORMATOS



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

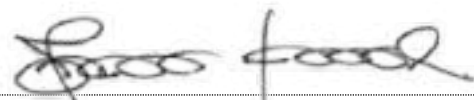
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social AR CONSTRUCCIONES SAS		2. Identificación Número NIT 900378893-8	
3. Representante legal de la persona jurídica JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA		4. Identificación del representante legal 79.944.755	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2010143
6. Dirección CALLE 113 # 7 - 80 PISO 18		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: dirjuridica@arconstrucciones.com	
		8. Teléfono 6462333	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TORRES DE FONTIBON		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 TORRE 1 Y TORRE 2	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 288 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Carrera 113 No. 20B - 15		13. Localidad – UPZ Fontibón - UPZ 75 FONTIBON	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 67	
16. Licencia de urbanismo 11001-1-21-1882	Fecha de ejecutoria 11-03-2022	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-21-1882
	Fecha de ejecutoria 11-03-2022	Curaduría 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 8,828.18	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 31,305.25		20. Área a construir para esta radicación (m²) 21,757.02
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 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A
24. Chip(s) AAA0079PFSK		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1468401	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. Diciembre-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	Escritura número 1733	Fecha 27-12-2022
			Notaría 24
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	Contrato 14740	Fecha 04-08-2022
			Vigencia 80 MESES
			Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	FECHA
	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:	
 JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

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



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 AR CONSTRUCCIONES SAS		2. Identificación Número NIT 900378893-8	
3. Representante legal de la persona jurídica JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA		4. Identificación del representante legal 79.944.755	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2010143
6. Dirección CALLE 113 # 7 - 80 PISO 18		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: dirjuridica@arconstrucciones.com	
		8. Teléfono 6462333	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TORRES DE FONTIBON		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 TORRE 1 Y TORRE 2	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 288 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Carrera 113 No. 20B - 15		13. Localidad – UPZ Fontibón - UPZ 75 FONTIBON	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 6.7	
16. Licencia de urbanismo 11001-1-22-3362	Fecha de ejecutoria 27-10-2022	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-22-3362
			Fecha de ejecutoria 27-10-2022
			Curaduría 1
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 8,828.18	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 31,305.25		20. Área a construir para esta radicación (m ²) 21,757.02
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 0%	23. Oficio del aval, con Radicación Nº N/A
24. Chip(s) AAA0079PFSK		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1468401	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$.0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-09-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	Escritura o Contrato número 1733	Fecha 27-dic.-2022
			Notaría 24
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	Contrato 14740	Fecha 04-ago.-2022
			Vigencia 80 MESES
			Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	FECHA
	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:	
 JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	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.



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

Certificado generado con el Pin No: 230426240375865982

Nro Matrícula: 50C-1468401

Pagina 1 TURNO: 2023-283127

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 12:19:10 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-11-1997 RADICACIÓN: TC-18404 CON: CORRECCION DE: 12-11-1997

CODIGO CATASTRAL: **AAA0079PFSK**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE O SOLAR "LOTE CD" CON UNA EXTENSION DE 20.700.84 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 3936 DEL 04-08-97 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INMOBILIARIA PEREIRA LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A INDUSTRIAS ZOLAECHÉ LTDA POR ESCRITURA 8564 DEL 31-12-84 NOTARIA 27 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 05071897. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A METALURGICA COLOMBIANA LTDA MECOL LTDA, POR ESCRITURA 2943 DEL 31-05-75 NOTARIA 4A DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO INMOBILIARIA PEREIRA LTDA POR COMPRA A ZOLAECHÉ LTDA, POR ESC. 8564 YA CITADA REGISTRADA AL FOLIO 0500101813; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A METALURGICA COLOMBIANA LTDA MECOL LTDA POR ESC. 2943 YA CITADA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SERRANO ACEVEDO LTDA POR ESC. 8332 DEL 25-09-70 NOTARIA 6A DE BOGOTA. QUE LA SOCIEDAD SERRANO ACEVEDO LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A CARMEN ROSA GUEVARA DE CERON POR ESCRITURA 2061 DEL 09-04-69 NOTARIA 6 DE BOGOTA, REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO PAGINA 197 # 12939B .ESTA ADQUIRIO LA NUDA PROPIEDAD POR COMPRA A ISMAEL AMAYA CORREA POR ESCRITURA 3451 DEL 30-11-50 NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO PAGINA 277 REGISTRO 18763 Y EL USUFRUCTO POR MUERTE DE LOS USUFRUCTUARIOS ISRAEL AMAYA CORREA Y CELESTINA AMAYA VDA DE ACERO, TAL COMO CONSTA EN LA PARTIDA DE DEFUNCION , PROTOCOLIZADA SEGUN ESCRITURA 2056 DEL 08-04-69 NOTARIA 6 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 113 20B 15 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AVENIDA CARRERA 31 #114-65

1) CARRERA 113A #28-15

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1463562

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-02-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4745 del 10-02-1971 NOTARIA 9A de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 230426240375865982

Nro Matrícula: 50C-1468401

Pagina 2 TURNO: 2023-283127

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 12:19:10 PM

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

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

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

DE: METALURGICA COLOMBIANA MECOL LTDA

X

A: BANCO DEL COMERCIO SUC. CENTRAL DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-08-1997 Radicación: 1997-76070

Doc: ESCRITURA 3936 del 04-08-1997 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 914 DESENGLOBE

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

A: INMOBILIARIA PEREIRA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-10-1999 Radicación: 1999-78441

Doc: ESCRITURA 1983 del 23-09-1999 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO DELCOMERCIO SUC.CENTRAL DE BOGOTA.

A: METALURGICA COLOMBIANA MECOL"LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-11-1999 Radicación: 1999-91916

Doc: ESCRITURA 4369 del 18-11-1999 NOTARIA 42 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$900,000,000

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO

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

DE: INMOBILIARIA PEREIRA LIMITADA

A: BORDA LOREDO AMALIA

CC# 14776510 X 57%

A: OLARRA BORDA AMALIA

X 6.88%

A: OLARRA BORDA FATIMA

X 6.88%

A: OLARRA BORDA INES

CC# 16029874 X 6.88%

A: OLARRA BORDA JORGE NAPOLEON

X 5.16%

A: OLARRA BORDA LUIS

X 5.16%

A: OLARRA BORDA PATRICIA

X 6.88%

A: OLARRA BORDA RAFAEL

CC# 16044480 X 5.16%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-03-2001 Radicación: 2001-15506

Doc: OFICIO 223 del 02-03-2001 JUZGADO 2 LABORAL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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: 230426240375865982

Nro Matrícula: 50C-1468401

Pagina 3 TURNO: 2023-283127

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 12:19:10 PM

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

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

DE: SALAZAR GUTIERREZ ALBERTO

A: BORDA LOREDO AMALIA	CC# 14776510	X
A: OLARRA BORDA INES	CC# 16029874	X
A: OLARRA BORDA JORGE NAPOLEON		X
A: OLARRA BORDA PATRICIA		X
A: OLARRA BORDA RAFAEL	CC# 16044480	X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-09-2005 Radicación: 2005-91392

Doc: OFICIO 109818 del 14-09-2005 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR VALORIZACION: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION PARA PROCESO EJECUTIVO # 38082-03 EJE 15

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

DE: INSTITUTO DESARROLLO URBANO IDU

A: BORDA LOREDO AMALIA	CC# 14776510	X
A: Y OTROS		(SIC)

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-06-2011 Radicación: 2011-58570

Doc: OFICIO 369021 del 17-06-2011 I D U de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA

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

DE: I.D.U.

A: BORDA LOREDO AMALIA	CC# 14776510	X
-------------------------------	---------------------	----------

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-10-2011 Radicación: 2011-96882

Doc: OFICIO 714771 del 10-10-2011 I D U de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 398 DE 2009

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-06-2017 Radicación: 2017-45805

Doc: OFICIO 5660496961 del 07-06-2017 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 398 DE 2009



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

Certificado generado con el Pin No: 230426240375865982

Nro Matrícula: 50C-1468401

Pagina 4 TURNO: 2023-283127

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 12:19:10 PM

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

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

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

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

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-12-2018 Radicación: 2018-96955

Doc: OFICIO 5661118331 del 22-11-2018 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR VALORIZACION: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION

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

DE: IDU ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

- | | | |
|---------------------------------------|---------------------|----------|
| A: BORDA LOREDO AMALIA | CC# 14776510 | X |
| A: OLARRA BORDA AMALIA | | X |
| A: OLARRA BORDA FATIMA | | X |
| A: OLARRA BORDA INES | CC# 16029874 | X |
| A: OLARRA BORDA JORGE NAPOLEON | | X |
| A: OLARRA BORDA LUIS | | X |
| A: OLARRA BORDA PATRICIA | | X |
| A: OLARRA BORDA RAFAEL | CC# 16044480 | X |

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-05-2019 Radicación: 2019-35979

Doc: OFICIO 1510 del 14-12-2017 JUZGADO 002 LABORAL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

- | | | |
|--|---------------------|----------|
| DE: SALAZAR ARANDA PATRICIA | CC# 52683720 | |
| DE: SALAZAR GUTIERREZ LUIS ALBERTO | CC# 2908490 | |
| A: BORDA LOREDO AMALIA | CC# 14776510 | X |
| A: OLARRA BORDA INES | CC# 16029874 | X |
| A: OLARRA BORDA JORGE NAPOLEON C.C.30.578.309 | | X |
| A: OLARRA BORDA PATRICIA EUGENIA | | X |
| A: OLARRA BORDA RAFAEL | CC# 16044480 | X |

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-05-2021 Radicación: 2021-38073

Doc: OFICIO 5660696351 del 12-05-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230426240375865982

Nro Matrícula: 50C-1468401

Pagina 5 TURNO: 2023-283127

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 12:19:10 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA REF. PROCESO COACTIVO N. 38082/03 EJE 15 AC 48 DE 2001 EXPEDIENTE 256306

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

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

NIT# 8999990816

A: BORDA LOREDO AMALIA

A: OLARRA BORDA AMALIA

A: OLARRA BORDA FATIMA

A: OLARRA BORDA INES

A: OLARRA BORDA JORGE

A: OLARRA BORDA LUIS

A: OLARRA BORDA PATRICIA

A: OLARRA BORDA RAFAEL



ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-06-2021 Radicación: 2021-45471

Doc: ESCRITURA 1346 del 19-05-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$13,500,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 93.12%

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

DE: BORDA LOREDO AMALIA	CC# 14776510	57%-DIN14776510
DE: OLARRA BORDA AMALIA		6.88%-DIN 14776510
DE: OLARRA BORDA INES	CC# 16029874	6.88%-DIN16029874
DE: OLARRA BORDA JORGE NAPOLEON		5.16%-DIN 30578309
DE: OLARRA BORDA LUIS		5.16%-DIN14925047
DE: OLARRA BORDA PATRICIA		6.88%-DIN14573957
DE: OLARRA BORDA RAFAEL	CC# 16044480	5.16%-DIN16044480
A: OLARRA BORDA MARIA FATIMA	CE# 327572	X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 10-06-2021 Radicación: 2021-45471

Doc: ESCRITURA 1346 del 19-05-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$27,028,013

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: OLARRA BORDA MARIA FATIMA CE# 327572

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE BELEN VIS-FIDUBOGOTA-

NIT8300558977

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230426240375865982

Nro Matrícula: 50C-1468401

Pagina 7 TURNO: 2023-283127

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 12:19:10 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-283127

FECHA: 26-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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



**Grupo
Bancolombia
Capital**

Bogotá, 01 de septiembre de 2022

Fiduciaria

Nit: 800150280-0

www.fiduciariabancolombia.com.co

Señores:

SECRETARIA DEL HABITAT

ASUNTO: COADYUVANCIA PERMISO DE VENTAS PROYECTO TORRES DE FONTIBON ETAPA 1

Respetados Señores:

MARGOT MARIA DEL TORO OSORIO, mayor de edad, vecino(a) de la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 39,533,796 expedida en Engativá, obrando en su calidad de **Apoderado(a) General** de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** identificada con el NIT 800.150.280, tal como consta en la Escritura Pública número 5405, otorgada el día 28 de septiembre de 2021 ante la Notaria Treinta y Ocho del Círculo Notarial de Bogotá obrando única y exclusivamente como vocero(a) y administrador(a) del **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN** con Nit. 830.054.539-0, constituido mediante documento privado 14740 del 27 de diciembre de 2021, debidamente instruido para el efecto por el Fideicomitente, esto es, la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S** manifiesto:

1. Que el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN**, es el titular jurídico del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1468401** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogota zona centro.
2. Que el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN** es el titular jurídico del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1468401** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogota zona centro, **COADYUVA**, con la solicitud presentada ante SECRETARIA DEL HABITAT por cuenta propia del Fideicomitente esto es, la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S** quien actúa a través de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificado(a) con NIT No. 900.378.893-8, para que sea quien realice todos los trámites necesarios, para la obtención de la solicitud señalada en el asunto y todos los demás tramites que se requieran para la obtención de la misma(o) para los inmuebles anteriormente descritos
3. Que la solicitud y los demás trámites que se requieran para la obtención de la misma se adelantan única y exclusivamente por cuenta de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, razón por la cual respetuosamente solicitamos que el otorgamiento de la solicitud se haga a favor de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**.

De antemano agradecemos toda la atención que se sirva prestar a la presente y cualquier inquietud al respecto, favor comunicarse con la analista del negocio Angie Tatiana Beltran Bello al teléfono 4886000 Ext. 16055 correo angbeltr@bancolombia.com.co y/o William Andres Vargas, Jefe de Negocio Fiduciario, al teléfono 4886000 Ext. 16925, correo wivargas@bancolombia.com.co.

Cordialmente;

**MARGOT
MARIA DEL
TORO OSORIO**

Firmado digitalmente
por MARGOT MARIA
DEL TORO OSORIO
Fecha: 2022.09.01
10:59:47 -05'00'

MARGOT MARIA DEL TORO OSORIO

Apoderado(a) General

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA

Actuando exclusivamente como Vocera y Administradora del

Fideicomiso P.A. LOTE BELEN

NIT No. 830.054.539-0

**SECCIÓN PRIMERA
CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

Comparecieron: _____ mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en Bogotá, D.C., actuando como Apoderada Especial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 de 15 de enero de 1992, y el certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocolizan con este instrumento público, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)”**, con **N.I.T- P.A. 830.054.539-0** en adelante **EL FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO Y/O LA VENDEDORA TRADENTE**, actuando conjuntamente en nombre y representación de la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el **NIT. 900.378.893-8**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., constituida por escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y tres (4993) del veintiséis (26) de agosto de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de Bogotá, inscrita en Cámara de Comercio de Bogotá el veintiocho (28) de agosto de dos mil diez (2010) en el Libro IX, bajo el número 01409669, todo lo cual se acredita conforme al Certificado de Existencia y Representación legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta para su protocolización; en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; de acuerdo al poder especial, otorgado mediante escritura pública número _____ y que fue debidamente otorgado por el representante legal suplente, quien actúa de conformidad con sus facultades legales y las demás otorgadas mediante acta de Junta Directiva Número _____ del _____

De otra parte, _____, quien(es) dijo (eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____--, obrando en nombre propio y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente Compraventa contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

CAPITULO I – CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que, mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), **EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 98941**, en virtud del cual, se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE BELÉN –FIDUBOGOTÁ** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), el cual tiene por objeto el permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **“TORRES DE FONTIBÓN”** (en adelante **PROYECTO INMOBILIARIO**).

SEGUNDA: Que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE BELÉN –FIDUBOGOTÁ**, fue el propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, transferido mediante Escritura Pública número mil trescientos cuarenta y seis (1.346) del diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaría segunda (2ª) del círculo de chía, debidamente registrada, inmueble sobre el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, lleva a cabo por su cuenta y riesgo, el desarrollo y construcción del **PROYECTO INMOBILIARIO**. -----

TERCERA: Que, de conformidad con las instrucciones impartidas por parte **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, se efectuó la Cesión de su Posición Contractual de **FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIARIA** y respecto del **FIDEICOMISO LOTE BELÉN –FIDUBOGOTÁ** (en adelante **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**), a favor de la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA**, mediante la escritura pública número mil setecientos treinta y tres (1.733) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría 24 del círculo notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada, así como de todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad. -----

CONSIDERACIÓN SÉPTIMA. - Que mediante escritura pública _____ del _____ de _____ de dos mil _____ otorgada ante la Notaría _____ del Círculo de Bogotá, registrado el _____ del año _____(), se constituyó el reglamento de propiedad horizontal para el **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, catalogado como Vivienda de Interés Social (VIS).

CAPITULO II – DECLARACIONES DEL COMPRADOR.

EL(LOS) (S) COMPRADOR(ES), declara(n) entender y aceptar incondicionalmente lo siguiente: -----

- a) Que acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción y que conoce(n) y acepta(n) **EL CONTRATO DE FIDUCIA** mediante el cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**” . -----
- b) Que conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** suscribe el presente contrato exclusivamente en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**” y para los efectos de asumir la obligación de transferencia en su calidad de tradente y propietaria fiduciaria del derecho de dominio de las unidades privadas objeto del presente instrumento, que forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** . -----
- c) Que en consecuencia, conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador de vivienda urbana, ni diseñador, ni comercializador, ni interventor, ni participa de manera alguna en la Construcción o desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** , y en esa medida no es responsable, ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, la construcción especificaciones de obra, calidad o cualquier otra circunstancia

proveniente de la construcción del inmueble, ni del precio del bien materia de este contrato. -----

- d) Que conoce y acepta que la gestión de La Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción, (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación de **PROYECTO**, (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del **PROYECTO**, (vi) del cumplimiento de la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las unidades construidas, (vii) del avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de la elaboración, aprobación, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos, (ix) de la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el **PROYECTO**, (x) de la selección de los terceros contratistas, así como de la celebración, ejecución y cumplimiento de los contratos. En consecuencia, todos estos aspectos serán de responsabilidad exclusiva y excluyente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. -----
- e) Que conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** es el único responsable por las actividades desarrolladas en el Proyecto como quiera que directamente **(i)** desarrolla el Proyecto y enajena las unidades inmobiliarias del Proyecto **(ii)** efectúa los giros y pagos objeto del desarrollo constructivo del Proyecto, y **(iii)** Lleva la contabilidad de costos, incorporando el registro contable de la totalidad de los hechos económicos que se presentaron durante el desarrollo constructivo. -----
- f) Que la calidad de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** está sujeta a la condición de haber cumplido totalmente con las obligaciones adquiridas por la firma de la promesa de Compraventa. -----
- g) Que en virtud de la forma de adquisición del inmueble objeto de este contrato, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** acepta(n) que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, salga al saneamiento del inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto en los casos de Ley, liberando desde ya de cualquier responsabilidad a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** Así mismo, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá por los vicios derivados de la construcción y la terminación del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega del inmueble y los bienes comunes, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos y que para tales efectos libera a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad derivada de éstos conceptos.
- h) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles correspondientes y zonas comunales del Proyecto, zonas comunales de reserva y de cesión que integran el **CONJUNTO**

RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. La Fiduciaria no realizará ni participará en las gestiones que se deriven del incumplimiento y sanción que se deriva de la actuación anterior. -----

- i) Que los bienes comunes y servicios comunales son de uso de todos los copropietarios del Conjunto y por tal razón están a disposición de todos y cada uno de los copropietarios, todo ajustado a la ley y en los términos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----
- j) La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido, sino al derecho de copropiedad que para ellos señala el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se constituye, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto. -----
- k) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** a que está(n) sometido(s) el(los) mencionado(s) inmueble(s); y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal constituye las normas básicas para la administración y manejo de los bienes y servicios comunales. Que es de obligatorio cumplimiento para los propietarios y usuarios de las unidades privadas. Contiene, entre otros aspectos una parte técnica que incluye la descripción de los apartamentos y de los bienes comunes por sus áreas y linderos y una parte jurídica que hace referencia a los derechos y deberes de los propietarios y usuarios, coeficientes definitivos, factores de ponderación y módulos de contribución de los diferentes sectores del **PROYECTO**, normas para reformar, reparar y en general efectuar cualquier obra en los bienes privados y comunes, órganos de administración, celebración de Asambleas, Consejo de Administración, etc. (esta enumeración no es taxativa). -----
- l) Que conoce(n) la existencia de(los) apartamento(s) modelo(s) y permitirá(n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s) y al conjunto, e igualmente respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del **PROYECTO**. -----

m) Que con el otorgamiento del presente instrumento **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el día el día _____.

De acuerdo con lo anterior, las partes suscriben el presente instrumento público de conformidad con las siguientes: _____

CAPITULO III. CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO: Por medio de la presente escritura pública **LA VENDEDORA TRADENTE** transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** y éste (a, os, as) adquiere (n) al mismo título el derecho de dominio y la posesión material que **LA VENDEDORA TRADENTE** tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): _____

DENOMINACIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S): _____
APARTAMENTO _____ **TORRE** _____, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la _____ **BOGOTÁ D.C..** _____

GENERALIDADES: Se localiza en el Nivel _____ de la respectiva Torre y tiene su acceso por zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**. Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal, su altura libre (utilizable) es de _____ - aproximadamente, sus áreas de construcción y dependencias, son las siguientes:

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el registro catastral número _____ - EN MAYOR EXTENSIÓN y el(los) FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA No(s). _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro. _____

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

PARÁGRAFO SEGUNDO .- Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien al(los) inmueble(s) objeto de este contrato, en la proporción establecida para este(os) inmueble(s) en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

PARÁGRAFO TERCERO .- El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específica y únicamente para uso residencial (vivienda familiar), el parqueadero para estacionamientos de vehículos livianos de acuerdo a su área y altura, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara (n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** o sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO CUARTO. - **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de la presente compraventa, así como que conoce las especificaciones materiales del inmueble que por este instrumento compra como cuerpo cierto. _____

SEGUNDA.- Que el (los) bienes descrito(s) en la cláusula anterior forma(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD** está comprendido dentro de los siguientes linderos, tomados de la Escritura Pública número tres mil novecientos treinta y seis (3.936) del cuatro (04) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Círculo de Bogotá conforme al plano protocolizado en la misma, los cuales son a saber: entre puntos 15 y 3, en treinta y seis metros ochenta y un centímetros (39.81 m), entre puntos 3 y 8, en sesenta y seis metros (66.00 m), entre puntos 8 y 11, en ochenta cuatro metros sesenta y nueve centímetros (84.69 m), entre puntos 11 y 12, en ciento quince metros diez centímetros (115.10 m), entre puntos 12 y 13, en ciento noventa y cinco metros nueve centímetros (195.09 m) y, entre puntos 13 y 15, en ciento un metros noventa y nueve centímetros (101.99 m). El predio se identifica con matrícula inmobiliaria número **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro.

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación de (los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, otorgado mediante escritura pública mil _____ del _____ de septiembre de dos mil _____- otorgada en la Notaría _____- del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad e inscritas al folio de mayor extensión No. _____, correspondiéndole al apartamento objeto de esta compraventa, un porcentaje de participación en la copropiedad equivalente al establecido en el citado reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO PRIMERO. - PERMISO DE ENAJENACIÓN. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, de acuerdo al permiso de enajenación conforme a la radicación _____ de fecha _____ de _____ de dos mil _____, expedido por la Secretaría distrital del hábitat- Bogotá. -----

PARAGRAFO SEGUNDO. - La entrega del(los) inmueble(s) como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes del conjunto, por acceder éstos a los primeros. Las áreas comunes del Bloque en el cual se encuentra el apartamento objeto de esta compraventa, se entenderá recibido desde la firma de la presente escritura pública de compraventa. -----

Las áreas comunes generales del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, se entregarán cuando se haya completado la entrega de las unidades privadas que represente(n) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. ---

PARAGRAFO TERCERO.- EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS) declara(n) que conoce (n) y acepta (n) el régimen de propiedad horizontal o separada, estatuido por la Ley 675 de 2001, quedando por tanto obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas y/o que se estipulen en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y/o futuras

reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas a su cargo en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) así mismo, que conoce (n) y acepta (n) integralmente el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO CUARTO.- Los aparatos y equipos instalados en el apartamento y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dadas por los fabricantes y/o proveedores al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.-----

PARÁGRAFO QUINTO.- EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS) autoriza(n) y otorga(n) con la suscripción de la presente escritura pública de compraventa poder especial, amplio y suficiente a **LA VENDEDORA TRADENTE Y/O al FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** para que realice las modificaciones, reformas, adiciones o correcciones en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se requieran a juicio de la **VENDEDORA TRADENTE y/o FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, y siempre que no se haya completado la entrega de las unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

CUARTA. - TRADICIÓN. - EL PROPIETARIO INICIAL DEL CONJUNTO es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, actuando única y exclusivamente como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **"FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)" "** para el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, quien adquirió la titularidad de dominio del lote de terreno sobre el cual se construyó el inmueble objeto de esta compraventa, así: -----

4.1. En primer lugar, mediante transferencia que a Título de Fiducia Mercantil le hizo la Sociedad C.I. SANTA MÓNICA FLOWERS LTDA., a FIDUCIARIA COLPATRÍA S.A., actuando única y exclusivamente como vocera del, de acuerdo con la escritura pública número de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, en los folios de matrícula inmobiliaria números. FIDEICOMISO que posteriormente cambiaría su denominación al PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – CIUDADELA LA PROSPERIDAD. ----

4.2. Posteriormente, con la escritura pública cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis (4.456) del cinco (05) de agosto de dos mil catorce (2014), otorgada por la Notaria Setenta y Tres (73) de Bogotá D.C., se solemnizó la Cesión de la Posición Contractual a favor de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, actuando única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo FC CIUDADELA LA PROSPERIDAD con Nit. No. 830.054.090-6, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-149175 Y 50C-1161036. -----

4.3. Que mediante escritura pública número seiscientos cuarenta y siete (647) de fecha veintiséis (26) de abril del año dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaria Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C., de acuerdo con lo establecido en su primer acto, se realizó el ENGLOBE de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-1492175 y 50C-1161036 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, denominados LOTE FANTASIA FLOWERS y lote NÚMERO CINCO (5), surgió el predio denominado LOTE CIUDADELA LA PROSPERIDAD.-----

4.4. Que mediante la escritura pública número seiscientos cuarenta y siete (647)

de fecha veintiséis (26) de abril del año dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C., de acuerdo con lo establecido en su segundo acto, se realizó la DIVISIÓN MATERIAL del predio denominado LOTE CIUDADELA LA PROSPERIDAD, conforme con lo establecido en la Licencia de Urbanismo para el desarrollo de la Unidad de Gestión Urbanística Uno (U.G.U.1) del Plan Parcial La Prosperidad o Proyecto Ciudadela La Prosperidad adoptada mediante la Resolución número trescientos setenta y seis (376) del veintiséis (26) de agosto de dos mil quince (2015), y modificada mediante la Resolución número seiscientos cuarenta y cuatro (644) del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil quince (2015) y mediante la Resolución número doscientos noventa (290) del dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), resultando, entre otros, el LOTE SM – 08 – C que tiene un área de catorce mil ochocientos sesenta y ocho mil metros con sesenta y dos decímetros cuatros (14.868.62 M2).-----

4.5. Que mediante Escritura Pública Número 1733 del 27 de diciembre de dos mil Veintiuno, otorgada ante la Notaría 24 del Círculo de Bogotá D.C., registrada el 27 de diciembre de dos mil veintiuno, se transfirió a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil los predios identificados con Folios de matrículas inmobiliarias número 50C-2005642 y 50C-2005643 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro , quedando el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** , para todos los efectos, como Titular del respectivo Inmueble.-----

PARÁGRAFO: El Propietario inicial del Conjunto o Inmueble que se determinó y singularizó en el correspondiente capítulo del Reglamento en calidad de titular del derecho de dominio pleno y exclusivo sobre él, habiendo resuelto investirlo del Régimen de la Propiedad Horizontal, estatuido en la Ley 675 de dos mil uno (2001), otorgará este instrumento que es de obligatorio cumplimiento para quienes adquieran la categoría de propietarios de las Unidades Privadas (Apartamentos y Parqueaderos de Motocicletas) en que se ha dividido dicho Conjunto o Inmueble o en general para los titulares de derechos sobre dicha unidades privadas. -----

QUINTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- Que el inmueble materia del presente contrato es de plena y exclusiva propiedad de **LA VENDEDORA TRADENTE**, quien lo posee de manera regular, quieta, pública y pacífica, así mismo tanto la **VENDEDORA TRADENTE como el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y que dicho inmueble no es objeto de demanda civil, no está embargado, se halla libre de censo, anticresis, arrendamiento consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, excepto las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal En cuanto a gravámenes soporta una hipoteca en mayor extensión constituida a favor del _____-., mediante escritura pública número _____ del _____ de diciembre del año dos mil _____ otorgada ante la Notaría _____ del Círculo de Bogotá D.C. debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número No. **50C-1468401, la cual se cancelará como se indica en la sección tercera del presente instrumento público;** y en general no soporta ninguna limitación de dominio que puede impedir a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** el libre y pacífico uso, goce y disposición del mismo. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES) declara(n) conocer y aceptar que será(n) de su cargo los gastos de administración, los impuestos que se

causen, cobraren o reajustaren a partir de la fecha de suscripción de la presente escritura, para lo cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial según lo establecido por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. Los inmuebles se entregarán con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y redes de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales, instalados y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Los derechos de la línea telefónica privada como el aparato, ya instalada en el inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. El(los) inmueble(n) se entregará(n) con todos los recibos por servicios públicos cancelados hasta la fecha de entrega real y material del mismo o a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio, lo que primero ocurra.---

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsable de las demoras y calidad deficiente de los servicios públicos prestados por las empresas de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. -----

PARÁGRAFO TERCERO. - Desde la firma del presente documento serán de cargo de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha del presente instrumento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil y lo establecido en la Ley 1480 de 2011. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento de los **VICIOS REDHIBITORIOS** y se hará responsable si los inmuebles parecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL FIDEICOMITENTE** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del código civil colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega de los inmuebles objeto de la compraventa. En todo caso, se saldrá al saneamiento por evicción en los términos de ley. -----

PARÁGRAFO CUARTO. - De lo anterior se exceptúa cualquier contribución de valorización que eventualmente pudo causarse, liquidarse o cobrarse con anterioridad al otorgamiento del presente instrumento, la cual debió ser asumida por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** desde la fecha de celebración del contrato de Promesa de compraventa. -----

PARÁGRAFO QUINTO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, actuando como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** , por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentran en virtud de la suscripción del presente instrumento público, a constituir a favor de **EN EL COLOMBIA. S.A. E.S.P.** servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, servidumbre que se registrará, si es del caso, en el folio de mayor extensión y en cada uno de los folios individuales de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** en virtud de la cual **EN EL COLOMBIA. S.A.**

E.S.P., o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a **EN EL COLOMBIA. S.A. E.S.P.**-----

SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio acordado para la compraventa del(los) inmueble(s) objeto del presente acto es la suma total de _____ que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) únicamente a favor del **VENDEDOR**, es decir, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)** , identificado con NIT. 830.054.539-0, así: -----

a) La suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____,oo) que **EL VENDEDOR** declara haber recibido a su entera satisfacción. -----

b) La suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____,oo) con el producto de las cesantías las cuales se encontraban depositadas en el _____, suma que **EL(LA,LOS)(LAS) COMPRADOR(A,ES)(AS)** ha(n) entregado al **VENDEDOR** quien declara haberla recibido a entera satisfacción. -----

c) La suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____,oo), que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** pagará(n) con recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda que le ha sido otorgado por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR XXXXXXXX** - NIT. **XXXXXXXX**, según carta de fecha **XXXXXXXX**, suma que deberá ser cancelada en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la firma de la presente escritura pública, lo anterior de acuerdo al artículo 58 del Decreto 2.190 de 2009, sin perjuicio de que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pueda solicitar el giro anticipado del subsidio familiar de vivienda, conforme a lo previsto en los artículos 59 y 60 del Decreto 2.190 de 2.009. Para lo cual, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** autoriza(n) desde ya su pago anticipado al **VENDEDOR**. -----

c) La suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____,oo), con el producto del subsidio no reembolsable que para la adquisición de vivienda de interés social, asignado por la _____, mediante _____, suma que será desembolsada a favor del **VENDEDOR**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. - Los comparecientes renuncian a toda condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago el presente acto, por lo cual el presente título se otorga firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El presente instrumento público se otorga en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y demás documentos suscritos para la compra de los inmuebles que por este instrumento público se transfieren. -----

PARÁGRAFO TERCERO. - La presente venta se tiene como **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 9 de 1989.-----

PARÁGRAFO CUARTO. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. - Que por medio del presente instrumento público y sobre el inmueble adquirido, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** constituye(n) patrimonio de familia inembargable, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores que

tiene(n) o los que llegare(n) a tener, en obediencia al artículo 3 de la Ley 70 de 1931, y con el artículo 65 del Decreto 2.620 de 2000, en concordancia con el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, modificada por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 en el sentido de indicar que el patrimonio de familia es embargable, no solo por quienes indica la Ley 9 de 1989, sino también por las entidades que financien la adquisición de la vivienda de interés social. -----

PARÁGRAFO QUINTO. - DECLARACIÓN ESPECIAL. - Artículo 60, Ley 2010 de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de 1989 (Estatuto Tributario): EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo la gravedad del juramento, libres de apremio, manifiestan clara y expresamente que el precio de la compraventa incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura pública.-----

PARÁGRAFO SEXTO. - Esta declaración **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la realizan de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna de la Notaria. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - Bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** que para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió el inmueble con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. -----

PARÁGRAFO OCTAVO. - En caso en que se estipule que parte del pago del valor del(los) inmueble(s) objeto del presente acto, sea con el producto de un subsidio de vivienda de interés social, desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3 de 1991 y en sus Decretos Reglamentarios, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n), que reúne(n) los requisitos necesarios para ser adjudicatario(a,s) de tal subsidio, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo cumpliendo con los siguientes requisitos: -----

a) Presentando ante la entidad otorgante del subsidio, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al subsidio familiar de vivienda a más tardar a los treinta (30) días calendario antes de suscribir el respectivo contrato de promesa de compraventa. -----

b) Que los ingresos mensuales del hogar no sean superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV) o según los salarios decretados por el gobierno nacional al momento de la postulación. -----

c) No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda. Lo anterior cobija los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana - Inurbe hoy en liquidación, la Caja Agraria hoy en liquidación, el Banco Agrario S.A., Focafé, las Cajas de Compensación Familiar y por el FOREC, hoy en liquidación. -----

d) En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, ninguno de los miembros del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha de postular. -----

e) En el caso de mejoramiento, la vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y ninguno de los miembros del hogar debe ser poseedor o propietario de otra vivienda a la fecha de postular. -----

PARÁGRAFO NOVENO. - En caso de que a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** le notifique(n) por escrito el rechazo del subsidio de vivienda por causas inherentes a

la entidad otorgante del subsidio, el presente instrumento público continuará vigente y **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** entrega(n) en las mismas fechas que se pactaron con sus propios recursos las sumas de dinero faltantes para completar el valor del inmueble.-----

PARÁGRAFO DÉCIMO. - En caso que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** haya(n) sido o vaya(n) a hacer uso del beneficio del subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar, se obliga(n) con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a realizar todas las gestiones y a cumplir con todos los requisitos para su trámite, de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO. - Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada en la forma de pago indicada en este acto, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más noventa (90) días calendario antes del día de la firma de la presente escritura pública. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos mediante Otrosí a la forma de pago del precio en el contrato de promesa de compraventa.-----

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO. - A partir de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de la firma de la presente escritura pública y hasta la fecha de pago o abono efectivo a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** del subsidio por la Caja de Compensación Familiar correspondiente, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a pagar al **VENDEDOR** intereses a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados en el momento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realice el cobro, sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré suscrito por **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**. -----

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO. - La presente compraventa se tiene como **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 9 de 1989 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen y complementen, vivienda obtenida con **SUBSIDIO DE VIVIENDA** por la suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____,oo), adjudicado u otorgado mediante carta de fecha **XXXX** por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, que se protocoliza con este instrumento público, a **XXXXXX** identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) -----.

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO. - El subsidio familiar adjudicado de conformidad con las normas vigentes, será destinado de acuerdo con el artículo 47 del Decreto 2.620 de 2000, al pago de parte del precio de compra de la solución de vivienda de que se habló anteriormente, para lo cual **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** autoriza(n) a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR XXXXXX**, a desembolsar directamente el producto del subsidio al **VENDEDOR**. -----

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO. - También será restituible el subsidio familiar de vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 de 2009 y los que los adicionen o modifiquen.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO. - REMATE JUDICIAL. - En caso de remate del inmueble que por este acto se transfiera, deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el mencionado artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor - IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. -----

En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de **LA ENTIDAD, EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** pagará(n) a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, intereses moratorios equivalentes a una y media veces del interés bancario corriente de conformidad con las normas vigentes, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. -----

PARÁGRAFO DECIMO NOVENO: EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) faculta(n) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, para instruir al **VENDEDOR** a efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de éstos últimos y ya sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley; que conste en cualquier documento y sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a este expresamente, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré suscrito por **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**

SÉPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hace entrega real y material del inmueble transferido en venta el día junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal. -----

Sin embargo, esta fecha puede prorrogarse hasta por ciento veinte (120) días por el acaecimiento de las circunstancias señaladas en el parágrafo segundo de la presente clausula, sin que esto implique incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sin que esto implique incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA TRADENTE y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** situación que conoce y acepta **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)**; quien(es) a su vez declara(n) que lo(s) recibirá(n) a su entera satisfacción, garantizándole(s) que ésta(n) a paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones y valorizaciones causados hasta la firma del presente instrumento. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el(los) inmueble(s) que se decreten o liquiden por la Nación, el Departamento, el Municipio o el Distrito, a partir de dicha fecha, correrán por cuenta de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrícula de los respectivos servicios. -----

PARAGRAFO PRIMERO. La entrega real y material del(los) inmueble(s) se hará constar en Acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**. En caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentase (n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada anteriormente, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** tendrá derecho a considerar que el(los) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a entera satisfacción de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con dos (2) testigos. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega real y material del(los) inmueble(s) podrá prorrogarse unilateralmente por **LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en las siguientes circunstancias: (i) Por la falta de suministro total o parcial de materiales y equipos de construcción,(ii) Por incumplimiento total o parcial de los contratistas que fueron vinculados por **LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que tienen a su cargo la edificación del proyecto, (iii) Por retardo y demora en la instalación de redes y conexión de servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado, y gas, por parte de las Empresas Distritales o autoridades municipales,(iv) huelgas del personal contratado por **LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de sus contratistas o de sus proveedores, para la Edificación del proyecto (v) Por eventos de alteración del orden público que impidan la ejecución normal de la obra, (vi) Por la falta de ejecución y desarrollo de obras públicas imputables a las autoridades administrativas y que sean necesarias para la terminación del proyecto y satisfacción de los futuros copropietarios. Todos los eventos de fuerza mayor y caso fortuito y demás circunstancias señaladas no serán consideradas incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por lo tanto, no habrá lugar a cobro de perjuicios o indemnización alguna a favor de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. El contrato de Compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil Colombiano.

OCTAVA.- EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta (n) que conoce (n) las construcciones que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá (n) el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato y que conoce (n) que se encuentra acorde con la Ley 675 de 2001 y se obliga (n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

NOVENA. - GASTOS. - Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así: -----

1. **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** asumirá(n): -----
 - a) El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa. -----
 - b) Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, a la oficina de registro de instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será

asumido en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----c) -El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas, afectación familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

e) Los gastos que ocasione el timbre de la presente escritura de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

2. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** asumirá:

a. El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa. -----

b. Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión. -----

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta haber sido informado que, de acuerdo a lo previsto, el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$ _____ por metro cuadrado del área total construida del inmueble. Igualmente, la cuota podrá aumentar o disminuir de acuerdo a las determinaciones presupuestales definidas por Asamblea de Copropietarios. Adicionalmente manifiesta haber sido informado que cada inmueble tendrá un cobro adicional mensual para un fondo común del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, dineros que serán destinados para el mantenimiento de las áreas de cesión, especialmente del parque público central, valor que será definido en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

DÉCIMA. - Que la hipoteca de mayor extensión a favor del _____ será cancelada en la sección tercera del presente instrumento público. -----

DÉCIMA PRIMERA. - **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realizará el desglose catastral del inmueble aquí vendido, con la última venta de inmueble del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**.

DÉCIMA SEGUNDA.- Con la suscripción de la presente escritura pública, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** y **EL VENDEDOR TRADENTE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán o adicionarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

DÉCIMA TERCERA. - La gestión de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con la sociedad **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el

proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedora. -----

DÉCIMA CUARTA.- FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, no es diseñador, constructor, comercializador, promotor y enajenador de vivienda, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia no es responsable, ni debe serlo, por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.-----

DÉCIMA QUINTA.- En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 6 y 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), se procede a protocolizar el **CERTIFICADO DE OCUPACIÓN TÉCNICA** para el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** en donde consta que el **PROYECTO** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes aprobadas en la respectiva licencia. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), es obligación de notarios y registradores protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6 de la citada ley. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En consecuencia, comparecen a otorgar la presente escritura pública que contiene el acto de **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN**, para lo cual, presentan para su protocolización la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN (CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL)** de fecha -----.

DÉCIMA SEXTA. _____ mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en Bogotá, D.C., actuando como Apoderada Especial de la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.378.893-8, en calidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR;** de acuerdo al poder especial, otorgado mediante _____, otorgado en la Notaría _____ del Círculo de Bogotá D.C, y que fue debidamente otorgado por el representante legal suplente, quien actúa de conformidad con sus facultades legales y las demás otorgadas mediante acta de Junta Directiva Número _____, manifiesta: -----

1. Que acepta la venta contenida en esa Escritura Pública de Compraventa firmada por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo. -----
2. Que acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. -----
3. Que la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento por evicción, por vicios redhibitorios, amparos en su calidad de enajenador de vivienda, en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia. -----
4. Que la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa. -----
5. Que ha recibido a entera satisfacción la suma de dinero señalada en la cláusula **QUINTA** sección primera de la presente escritura pública. -----

DÉCIMA SEPTIMA. - Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y, en consecuencia, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto. -----

Presente(s) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** de las condiciones civiles anotadas, declaró (aron): -----

1. Que esta(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **VENDEDOR TRADENTE** en esta escritura y que acepta(n) la transferencia que se le(s) hace; -----

2. Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el (los) inmueble(s) objeto(s) de esta compraventa; el día _____

3. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometidos el mencionado inmueble, el cual se encuentra contenido en la escritura pública número _____ - otorgada en la Notaría _____ del Círculo de Bogotá, registrada el día _____ de _____ de dos _____, y se obliga(n) a observarlos estrictamente, quedando en un todo sujeto(s) al cumplimiento de los deberes señalados en dicho Reglamento, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción señalada en los mismos.

4. Que está(n) de acuerdo con las declaraciones y aceptan todas las obligaciones que para él (ellos) se derivan del presente contrato. -----

5. Que conoce(n) y acepta(n) el contrato de fiducia mercantil suscrito entre la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.-**, mediante documento privado. En este estado declaran las partes interesadas que renuncian a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto la compraventa se efectúa pura y simple, no sujeta a condición resolutoria. -----

6. TERRENOS POR DESARROLLAR.- EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** que aún no se han edificado le pertenecen única y exclusivamente, al **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** o en su defecto al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto o la etapa a la que pertenece este inmueble no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derecho(s) de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o tránsito, de uso, etc. alguno. -----

7. DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS.- EL (LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. -----

SECCIÓN SEGUNDA
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DEL

Compareció(eron) _____, mayor(es) de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil _____ identificado(a,s) con cédula de ciudadanía No (s). _____ expedida (s) en _____, quien(es) en este acto obra(n) en su(s) nombre(s) propio(s) y quien(es) para los efectos del presente instrumento público en adelante se denominará(n) **LA PARTE HIPOTECANTE**, y manifestó (aron):-----**PRIMERA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:** Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA y SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor del _____ creado por el Decreto _____, identificado con el **NIT** _____, quien para efectos de este instrumento en adelante se denominara **EL ACREEDOR**, sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): -----

A este (os) inmueble (s) le (s) corresponde (n) el (los) **FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO(S)** _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos **correspondiente**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención área, cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el (los) inmueble(s) con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba(n), así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes. ---

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dicho **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, constituido mediante escritura pública número mil _____ del _____ de _____, otorgada en la Notaría _____ del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos **correspondiente**. -----

SEGUNDA. TRADICIÓN: Que el (los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), fue (ron) adquirido(s) por **LA PARTE HIPOTECANTE**, por **transferencia** que le hiciera **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" tal como consta en el **acto primero de enajenación** contenido en el presente instrumento. -----

TERCERA. Únicamente para efectos fiscales a la presente hipoteca se le asigna un valor de _____, monto que no supera el valor máximo ofertado según carta de aprobación documento que se protocoliza con el presente instrumento público. -----

CUARTA. Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda aprobado por el **ACREEDOR**, cuya obligación se podrá liquidar según la equivalencia de la **UNIDAD DE VALOR REAL (UVR)** o en **PESOS** (moneda legal) **de acuerdo con la carta de aprobación de la oferta de crédito**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Tratándose de ofertas de crédito en Unidades de Valor Real (UVR), se ajustará diariamente en moneda legal colombiana, de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR), señalada por el Banco de la República o por la autoridad correspondiente. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En los créditos cuya aprobación se determinó en UVR, será necesario establecer el valor o equivalencia de la misma en moneda legal a la fecha del desembolso y perfeccionamiento del crédito otorgado por el _____. No obstante lo anterior, quedan sujetas a las normas que

rigen este sistema y en especial a lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Por tanto **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA**, desde ahora acepta como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca el **ACREEDOR** en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR), y acepta(n) además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia. Para todos los casos en que sea calculada la UVR, será prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad competente. -----

QUINTA. Esta **HIPOTECA ES ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** y garantiza al **ACREEDOR** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en **PESOS** o en **UVR** o en cualquier otra unidad que la sustituya que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** hubiere(n) contraído o llegare(n) a contraer con el **ACREEDOR** directa o indirectamente, conjunta o separadamente, cualquiera que sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier documento público o privado; y en general del cumplimiento de todas las obligaciones que resultaren a su cargo, tales como intereses, seguros, pagos efectuados por el **ACREEDOR** a un tercero a su nombre, gastos de cobranza y costas del proceso que se adelante en procura de la satisfacción de la(s) obligación(es).-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido que esta hipoteca no se modifica ni se extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o estos en sí mismos, y estará vigente con todos sus efectos mientras exista alguna obligación de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a favor del **ACREEDOR**, sin que se extinga por el hecho de ampliarse, cambiarse, renovarse, novarse, prorrogarse o reducirse la obligación u obligaciones garantizadas por ella.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que además de la garantía hipotecaria que por este instrumento se constituye y de la responsabilidad personal **LA PARTE HIPOTECANTE (es) Y/O DEUDORA** pignora y compromete las cesantías a favor del **ACREEDOR**. ---

SEXTA. SANEAMIENTO. Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara igualmente que el(los) inmueble(s) que hipoteca es(son) de su propiedad, lo(s) posee real y materialmente y que no lo(s) ha vendido o enajenado a persona alguna, y se halla(n) libre(s) de gravámenes tales como censos, embargos, hipotecas, arrendamientos por escritura pública, anticresis, pleitos pendientes, servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, no ha sido constituida en patrimonio de familia inembargable, y además no está(n) sometido(s) a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio y, en general se encuentra(n) libre(s) de cualquier gravamen que pueda(n) afectarlo(s). No obstante lo anterior, si llegare a evidenciarse la existencia de un(os) gravamen(es) hipotecario(s) anterior(es) a la hipoteca que por este instrumento se constituye, el (la) (los) exponente(s) deudor (a) (es) se obliga(n) a adelantar todas las gestiones necesarias para su cancelación, hecho que deberá demostrar al _____ dentro de los dos (2) meses siguientes al desembolso que por concepto de crédito este último autorice. El no cumplimiento

de esta obligación dará lugar a que el _____ dé por extinguido el plazo haciéndose exigible en el acto el pago total de la obligación.

PARÁGRAFO TERCERO: _____ acepta adelantar los tramites de registro del (los) inmueble(s) en caso de encontrarse Afectado por el Gravamen de Valorización general decretado por parte del Municipio de su ubicación, siempre y cuando el (la) (los) exponente (s) deudor (a) (es) se comprometa(n) a dar cumplimiento estricto al procedimiento ordenado por el Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966 y pagar las obligaciones allí adquiridas de forma oportuna en los términos pactados con el Municipio, en caso contrario el _____ queda autorizado para proceder conforme con lo pactado en la cláusula sobre exigibilidad. -----

SÉPTIMA. DERECHOS NOTARIALES. Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** los gastos e impuestos que cause éste gravamen tales como derechos notariales, de registro, y los que en su momento causen su cancelación.-

PARÁGRAFO PRIMERO: En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía hipotecaria abierta de primer grado, el presente acto es de cuantía indeterminada. Sin embargo se cancelarán únicamente derechos notariales y registrales sobre el valor utilizado realmente por el afiliado. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

OCTAVA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Señálese como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de éste contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá, D.C., sin perjuicio de poder ejercerlas, también en el lugar de ubicación de el(los) inmueble(s) hipotecado(s). -

NOVENA. GASTOS Y EXPEDICIÓN DE SEGUNDO EJEMPLAR DE LA PRIMERA COPIA. Que los gastos de expedición de la primera copia con destino al **ACREEDOR**, los que ocasione la expedición de el (los) certificado (s) de libertad actualizado(s) y los de posterior cancelación de la hipoteca, serán cubiertos por el (la) (los) exponente(s) deudor(a)(es). Igualmente, serán a cargo de el (la)(los) deudor(a)(es) o en su defecto del acreedor los gastos de expedición y registro de un segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público que preste mérito ejecutivo a favor del _____ para lo cual el (la) (los) exponente(s) deudor(a)(es), por medio de ésta escritura, confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al _____ para que en su nombre y representación solicite a la Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público en los eventos de pérdida o destrucción total o parcial, solicitud que se realizará al señor Notario, con el fin de compulsar una copia sustitutiva **con igual mérito**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 del 1970, Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso y Artículo 2.2.6.15.2.8.2 y siguientes de la Sección 2, Subsección 8 del Decreto 1069 de 2015, adicionado por el artículo 1º del Decreto 1664 de 2015, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.-----

DÉCIMA. SEGUROS. Que mientras subsista alguna obligación a su cargo, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a mantener a favor del **ACREEDOR** los

seguros que estime necesarios para la protección de el(los) crédito(s) y de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se constituya la garantía hipotecaria de el (los) mismo(s), a partir del desembolso y durante la vigencia del crédito. Las primas que correspondan a los riesgos asegurados, serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** y su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con la cuota de amortización mensual pactada. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en cuanto a la obligación de pago de las primas de seguros, ésta faculta al _____ para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acepta expresamente que dicho valor sea cargado por **El Acreedor** obligándose **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** ha incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la cancelación de tales primas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a que bajo la supervisión del _____, en el evento de pérdida parcial del (de los) inmueble(s) asegurado(s), se destine la indemnización pagada por la aseguradora, exclusivamente a la reparación del daño producido al (a los) inmueble(s) materia de la presente garantía. -----

PARÁGRAFO TERCERO: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en todo caso cede a favor del _____ el valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarle, en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes, en caso tal que el valor reconocido por la Compañía de Seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. -----

DÉCIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN DE CESIÓN. El **ACREEDOR** queda facultado expresa e irrevocablemente por **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** para que en cualquier tiempo y por cualquier causa pueda ceder el crédito de que trata el presente instrumento público o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones así como la garantía contenida en esta Escritura. La cesión solo requerirá la comunicación escrita o mediante correo certificado a el (la)(los) exponente(s) deudor(a)(es) a la dirección de el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del crédito. -----

DÉCIMA SEGUNDA. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA. Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza desde ahora expresamente al _____ para que de acuerdo con la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo pactado para el pago de el(los) crédito(s) y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en los siguientes casos: **a)** incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contraídas a favor del **ACREEDOR**; **b)** Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; **c)** Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía; **d)** Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** solicite o sea admitida en cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración

de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley; **e)** Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o deprecio tales que así desmejorado(s) o depreciado(s) no prestare(n) suficiente garantía al **ACREEDOR**, o cuando la hipoteca otorgada en garantía se vea afectada por hechos sobrevivientes a su constitución; **f)** Si el **ACREEDOR** tiene conocimiento que alguno de los documentos aportados por el (la)(los) deudor(a)(es) hubiere sido obtenido en forma irregular, que contenga información no veraz, inexacta o falsa, que induzca **al ACREEDOR** a error; **g)** Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea hipotecado u objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor; **h)** Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** no dé al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); **i)** Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** sea vinculada por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; sea incluida en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; o sea condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; **j)** Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica; **k)** Cuando se decrete por el Estado la expropiación de el (los) bien (es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento; en tal caso, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza a la entidad pública adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente al **Acreedor**, el valor de la indemnización, hasta la concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera el acreedor. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Incurra **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en las causales anteriormente citadas, el _____ podrá hacer exigible la totalidad de la obligación, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la cual se liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad de la obligación, siendo de cargo de el (la)(los) exponente(s) deudor(a)(es) los honorarios profesionales y en general todos los gastos a que el cobro diera lugar. El **ACREEDOR** se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado. El **ACREEDOR** no estará obligado a informar al deudor el inicio del cobro de la obligación por vía ejecutiva. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **ACREEDOR** podrá aceptar la sustitución de el (la)(los) deudor(a)(es) hipotecario(a)(s) así como la sustitución de el(los) bien(es) dado(s) en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito del **ACREEDOR**. -----

DÉCIMA TERCERA. EL GIRO DEL CRÉDITO, CESANTÍAS Y/O AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL (AVC), se realizará de conformidad con los documentos privados que suministre **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** al _____, para este efecto. -----**Parágrafo Primero:** El _____ se abstendrá de autorizar el giro del crédito si la capacidad de pago de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acreditada para la

aprobación del crédito varía desmejorando su situación económica o crediticia de tal manera que le impidan cumplir con el pago de la obligación adquirida. ----

DÉCIMA CUARTA. SUSTITUCIÓN. _____ podrá aceptar la sustitución de el (la)(los) deudor(a)(es) hipotecario(a)(s) así como la sustitución de el (los) bien(es) dado(s) en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito. -----

DÉCIMA QUINTA. En ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, El Acreedor estará obligado con El(Los) hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior, El(Los) hipotecantes reconocen expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El (Los) hipotecantes o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. ----

DÉCIMA SEXTA. Que el Reglamento de Crédito del _____ se encuentra disponible para su consulta en el Portal de la Entidad página _____.

Parágrafo: Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se compromete a entregar además la primera copia de esta escritura de hipoteca debidamente registrada y el(los) certificado(s) de libertad expedido por el registrador de Instrumentos Públicos. -----

Presente el doctor XXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado y residente de la ciudad de XXXXXX, identificado con cédula de ciudadanía número **XXXXXX** y portador de la tarjeta profesional número XXXXXX del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial del _____ - y manifestó:

a) Que en el otorgamiento de este instrumento público obra en nombre y representación del **ACREEDOR** - _____-, Entidad creada mediante Decreto _____, en virtud del poder especial conferido por el Doctor XXXXXX, mayor de edad, vecino(a) de XXXXXX, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. XXXXXX, obrando en su calidad de XXXXXX del _____, según Poder Especial a él conferido por su Representante Legal mediante escritura pública XXXXX del Círculo de XXXXX, calidad que acredita con copia de la misma y vigencia expedida por el notario respectivo que se entrega para que se protocolice con esta escritura y quien en adelante para todos los efectos de este instrumento, se denominará **EL ACREEDOR**. **b)** Que en ejercicio del poder que se ha conferido acepta en nombre y representación del **ACREEDOR** _____, la hipoteca que se constituye mediante este instrumento y las demás estipulaciones que la misma contiene.-----

SECCION TERCERA.

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.

Compareció: _____, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ y manifestó: -----

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de Apoderado especial del _____ (para

todos los efectos *El Acreedor*), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y poder especial otorgado por escritura pública número _____- de la Notaría _____ del Círculo Notarial de Bogotá, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

SEGUNDO: SEGUNDO: Que está suficientemente facultado para celebrar este acto, documento éste cuya copia se protocoliza en la presente escritura pública junto con el certificado de la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA. -----

TERCERO: Que mediante esta misma escritura pública **LIBERA PARCIALMENTE** el(los) siguiente(s) inmueble(s), objeto de la compraventa que antecede: -----

APARTAMENTO NÚMERO _____, EL GARAJE NÚMERO _____ Y EL DEPOSITO NÚMERO _____ que forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No.(s) _____ cuya descripción y ubicación aparecen al comienzo de esta escritura, de la HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN constituida a favor de _____, por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, actuando en calidad de vocera y Representante del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, mediante escritura pública número _____ otorgada en la notaría No. ___ del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -----

CUARTO: Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de prorrata de _____

QUINTO. Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor del _____, la hipoteca en mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. -----

CONSTANCIA: En virtud del artículo 91 del decreto ley 19 del 10 de enero 2012 modificado por el decreto 53 del 13 de enero de 2012, una vez autorizada la presente escritura, ésta Notaría enviará certificado a la Notaría en la cual se encuentra el original de la escritura de hipoteca, para que ésta imponga la nota de cancelación correspondiente.-----

**OPCIÓN COMPRA DE BIEN INMUEBLE DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO
"TORRES DE FONTIBON"
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – 145 SMMLV**

Señores: **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**
Nit. 900.378.893-8

Municipio: Bogotá, (Cundinamarca)

REF: PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "TORRES DE FONTIBON"

No. CUENTA RECAUDO: _____

REF. DE RECAUDO: _____

INMUEBLE(S) Haga clic aquí para escribir texto.

ÁREA APROX. CONSTRUIDA: Haga clic aquí para escribir texto.

ÁREA APROX. PRIVADA: Haga clic aquí para escribir texto.

OPTANTE (S) No 1. Haga clic aquí para escribir texto.
C.C. Haga clic aquí para escribir texto.
% Participación _____
Dirección: Haga clic aquí para escribir texto.
Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.

OPTANTE (S) No 2. Haga clic aquí para escribir texto.
C.C. Haga clic aquí para escribir texto.
% Participación _____
Dirección: Haga clic aquí para escribir texto.
Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.

PROMOTOR: AR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT: 900.378.893-8.

INFORMACIÓN BÁSICA EN CASO DE DESISTIMIENTO O DEVOLUCION DE RECURSOS:
Cuenta Bancaria para giro de recursos:

TITULAR DE LA CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	Nº DE CUENTA
Haga clic aquí para escribir texto.			
Haga clic aquí para escribir texto.			

Yo (nosotros) identificado (s) como aparece al pie de mi (nuestras) firma (s), obrando en nombre propio, ofrezco (cemos) a ustedes comprar el derecho de dominio y la posesión del (los) inmueble (s) Haga clic aquí para escribir texto. del **PROYECTO**

INMOBILIARIO DENOMINADO “TORRES DE FONTIBON”, cuya construcción ustedes se han empeñado en promover, de conformidad con las siguientes condiciones:

ANTECEDENTES y DECLARACIONES

PRIMERO.- Que es de mi (nuestro) conocimiento que entre la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA**, se celebró un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSION** para el proyecto inmobiliario denominado **“TORRES DE FONTIBON”**, el cual es un proyecto de Vivienda de Interés Social, compuesto por **MIL CIENTO VEINTE (1120)** unidades inmobiliarias, a desarrollarse en dos (2) etapas comerciales; la primera etapa se encuentra dividida en Subetapa 1 y Subetapa 2 y se conforma de quinientas (560) unidades de vivienda divida y la segunda etapa se conforma de otras quinientas (560) unidades de vivienda, la cual se dividirá en Subetapa 3 y Subetapa 4.

SEGUNDO. - Que de conformidad con el Decreto Nacional 2180 de junio del 2006, la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, radicará ante la Subdirección de Control de Vivienda el registro de enajenador de inmuebles destinados a vivienda de la secretaria del Hábitat el citado contrato.

TERCERO. – Que la finalidad de dicho contrato es la recepción, inversión y administración de los recursos provenientes de los optantes, mientras estos se destinan al desarrollo del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO “TORRES DE FONTIBON”**, una vez se cumplan las condiciones previstas en el contrato relacionado en el numeral primero anterior.

CUARTO: De conformidad con las instrucciones impartidas en el **CAPÍTULO V “CONDICIONES Y ACREDITACIÓN”** cláusula **DECIMA PRIMERA Y SEGUNDA**, de dicho contrato, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, a fin de que le sean trasladados los recursos con destinación específica que determinamos en el presente documento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. Legal:** La presentación del estudio de títulos del(los) INMUEBLE(S) sobre el cual se desarrollará el PROYECTO con concepto favorable elaborado emitido por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, en el sentido de que el(los) INMUEBLE(s) no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentra libre de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción del PROYECTO. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que el(los) INMUEBLE(S) sobre el cual se desarrollará el PROYECTO pertenece a alguno de los FIDEICOMITENTES, o al vehículo fiduciario del cual es fideicomitente en el que se administrarán los bienes destinados al desarrollo del proyecto “BELEN SUB ETPAS 1 Y 2” en la etapa de construcción.
- 2. Técnicas:** Con las licencias de construcción o urbanismo según corresponda, y radicación de documentos necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación (para proyectos de vivienda), o con el documento que haga las veces de acuerdo con la normatividad vigente. Corresponde al FIDEICOMITENTE el trámite y obtención de tales requisitos ante las autoridades competentes.
- 3. Comerciales:** Con los documentos que acrediten la vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos

documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION al presente CONTRATO, que incluya compromisos de pago equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO, para cada una de las Subetapas, de acuerdo a lo indicado en la cláusula DECIMA PRIMERA.

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado por cada optante corresponde por lo menos el UNO (1%) del precio de la correspondiente unidad.

- 4. Financiera:** con la presentación de una carta de aprobación de crédito emitida por una entidad financiera a favor del FIDEICOMITENTE, o del vehículo fiduciario a través del cual se desarrollará el PROYECTO "TORRES DE FONTIBON", para cada una de las Etapas o Subetapas.

QUINTO: En consideración con los anteriores antecedentes y declaraciones me (nos) permito (timos) efectuar la siguiente opción comercial irrevocable de compra de bien inmueble, la cual se reglamentará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO: El inmueble que ofrezco (cemos) comprar es el que se distingue actualmente como Haga clic aquí para escribir texto., de la nomenclatura interna provisional adoptada en el esquema básico del **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "TORRES DE FONTIBÓN"**. El área total construida del inmueble que ofrezco (cemos) comprar, será de aproximadamente Haga clic aquí para escribir texto. y el área privada será de aproximadamente Haga clic aquí para escribir texto. No obstante, las áreas definitivas serán las asignadas para dicho inmueble en la parte que describe los bienes de uso privado del Conjunto Residencial en el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente. El predio de terreno sobre el cual se proyecta construir el proyecto está ubicado sobre la ciudad de Bogotá (Cundinamarca) y se distingue actualmente con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro, o los inmuebles resultantes de este, según corresponda.

SEGUNDA: Declaro (amos) conocer plenamente la localización geográfica del inmueble, extensión superficial, ubicación del proyecto, especificaciones, calidades, acabados, estrato socioeconómico, valor aproximado de las cuotas de administración, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de los inmuebles del proyecto "**TORRES DE FONTIBÓN**". Así mismo, declaro (amos) que conozco (emos) las condiciones de la negociación, áreas y zonas comunes del proyecto.

Desde ahora acepto (amos) y conocemos las disposiciones de la ley 675 del 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal que será aplicable al proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo declaro (mos) conocer y acepto (amos) que el estrato socioeconómico del proyecto podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito, conforme a los lineamientos establecidos por la entidad competente y que no es responsabilidad de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, los cambios que puedan presentarse en un futuro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso, y por tratarse de un ante - proyecto arquitectónico, manifiesto (manifestamos) que acepto (tamos) desde ya los cambios, reformas, aclaraciones o modificaciones de tipo arquitectónico, técnico, jurídico y

demás que tuviere **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, la necesidad de realizar, en atención a las adecuaciones y perfeccionamientos del proyecto a desarrollar, en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No obstante, serán comunicadas al cliente y en caso de ser necesario perfeccionadas con los documentos contractuales que se requieran para tal fin.

PARÁGRAFO TERCERO: De igual manera, declaro(amos) conocer y aceptar que al momento de la entrega del(los) inmueble(s) objeto de la presente opción de compra, las obras de zonas comunes, de etapas y/o subetapas diferentes a donde se encuentran ubicado(s) el(los) inmueble(s), parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el conjunto, podrán, estar en proceso de acabados y/o construcción por parte de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, y no serán causal o justificación para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Igualmente, acepto (amos) que el Proyecto será llevado a cabo por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, por su cuenta, riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad, dirección, planeación y control, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes. Por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del Proyecto, acepto (amos) que el proyecto podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de **EL (LOS) OPTANTE (S)** por cambios que implemente **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir las licencias urbanísticas correspondientes respecto de entre otras cosas, sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos, comunales, privados o de visitantes, según aplique; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnico; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, determine efectuar al Proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º del párrafo tercero de la Ley 1114 de 2006, es de conocimiento de **LAS PARTES** que los apartamentos con movilidad reducida de **EL PROYECTO INMOBILIARIO** son: Los que están ubicados en primer piso (Apto 104) en las torres 1, 2, 5 y 6. y (apto 104-105) en las torres 3, 4, 7 y 8.

PARAGRAFO SEXTO: Declaro(amos) conocer que el(los) inmueble(s) se entregará(n) con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y gas exigidos por las Autoridades Competentes, instalados y funcionando.

De igual manera, declaro(amos) conocer y aceptar que (i) Estará a cargo de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, los derechos de conexión y trabajos de la red principal de entrada de telecomunicaciones al conjunto, la acometida de los servicios públicos de gas, energía y acueducto, (ii) Sera(n) a mi(nuestro) cargo los derechos y la obligación de pago de la facturación que generen las empresas prestadores de los servicios públicos y, (iii) Que los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y gas del proyecto podrán ser entregados por parte de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, de manera provisional, sin perjuicio de su obligación de gestionar ante las Entidades competentes la entrega de los definitivos conforme los tiempos que establezca cada una de estas Entidades

Igualmente, declaro(amos) conocer y aceptar que estará a mi(nuestro) cargo, los costos que se generen por concepto de medidor de gas y la gestión de compra del calentador correspondiente, según las especificaciones del inmueble.

TERCERA: Las obligaciones y derechos derivados de esta opción de compra no son transferibles mientras no hayan sido expresamente aceptadas por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

CUARTA: CELEBRACIÓN DEL CONTRATO. - Será mi (nuestra) obligación comparecer a las oficinas de la Constructora, a la sala de ventas del proyecto o según lo indique **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, a suscribir la correspondiente promesa de compraventa dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la comunicación o correo electrónico que me (nos) remita **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en la cual informe sobre el cumplimiento de las condiciones suspensivas a que está sujeta la aceptación de esta opción de compra y que se encuentran señaladas en el considerando cuarto.

En dicha promesa y en la escritura pública que se otorgue en cumplimiento de ella, se incluirán las condiciones aquí señaladas y las demás consagradas en los modelos aprobados por la entidad legalmente facultada para tal fin y en ella se fijará la fecha de la entrega material del inmueble y demás condiciones propias de la negociación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos me(nos) comprometo(emos) a hacer entrega de los documentos requeridos por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.**, y **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, para la apertura del encargo en la sala de ventas y/o en las oficinas de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, según se me indique, para el perfeccionamiento de la presente negociación, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de la presente opción de compra.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En virtud de lo anterior, conozco (cemos) y acepto (amos) que tanto la Fiduciaria como **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, se encuentran facultados para utilizar los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas para proceder con mi (nuestra) vinculación ante la Fiduciaria, la firma de los correspondientes contratos y documentos que se deban utilizar para la legalización en **EL PROYECTO** y cualquier otro trámite que se deba realizar durante la relación contractual.

PARÁGRAFO TERCERO: Yo (Nosotros), en mi(nuestra) condición de **OPTANTE (S)** me(nos) comprometo(emos) a que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, estaré(mos) en la obligación de efectuar los pagos pactados en la **CLÁUSULA QUINTA** de la presente opción de compra, directamente en cualquier oficina del **BANCO DE BOGOTÁ**, con la tarjeta, código de barras o instrumento suministrado en el momento de la firma de este documento y correspondiente al **ENCARGO FIDUCIARIO** abierto a mi (nuestro) nombre.

PARAGRAFO CUARTO.- En caso de no presentar los documentos requeridos en los plazos establecidos en esta cláusula, ya sea para vinculación o cualquier otro que se le asemeje o que se requiera, o no haber consignado los dineros se entenderá incumplido el contrato, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, podrá desistir unilateralmente y hará retención de las sumas entregadas a la fecha del incumplimiento a título de cláusula penal conforme lo establecido en la **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** de la presente opción de compra, disponiendo **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, del inmueble separado y quedando plenamente facultado para su comercialización sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno.

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. – El precio estimado del inmueble opcionado por mí (nosotros) es de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.), y pactado en **CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES ESTABLECIDOS POR EL GOBIERNO NACIONAL PARA EL AÑO DE ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE.**

Dicho precio lo pagare(mos) a favor de ustedes y será consignado en la cuenta que me (nos), comprometo (emos) a abrir en **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA.**, a su orden así:

	VALOR	FECHA	ENTIDAD
SEPARACIÓN	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
SALDO DE SEPARACIÓN (30 días)	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
CUOTA Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
CESANTÍAS	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
AHORRO PROGRAMADO	Haga clic aquí para escribir texto.		Haga clic aquí para escribir texto.
SUBSIDIO	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
SUBSIDIO CONCURRENTES	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CUENTA AFC	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
CRÉDITO	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
VALOR PROYECTADO	\$ Haga clic aquí para escribir texto.		

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor del (los) inmueble(s) objeto de la presente opción de compra está pactado en **SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO DE ESCRITURACION DEL INMUEBLE**. Por lo cual, yo (Nosotros), en mi (nuestra) condición de Optante (s) dejo (amos) expresa constancia, que me(nos) obligo (amos) a suscribir los correspondientes documentos, para actualizar el valor del inmueble al año de la fecha de escrituración, en los plazos señalados por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los rendimientos generados por las sumas depositadas en los encargos fiduciarios, en el evento de cumplirse las condiciones establecidas en los contratos fiduciarios le pertenecerán a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, y desde ahora acepto(amos), que dichos rendimientos no serán parte del precio aquí estipulado correspondiente al valor del inmueble, ni se abonarán al mismo.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, yo(nosotros) pagaré(emos) a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de la sanción imponible de conformidad con la cláusula **DÉCIMO SEGUNDA** del presente documento y la facultad de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, de disponer inmediatamente del inmueble separado y quedando plenamente autorizado para su comercialización sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno.

PARÁGRAFO CUARTO: Si parte del pago del inmueble es producto de un subsidio de vivienda de interés social, declaro (amos) a partir de la suscripción de la presente opción de compra, que reúno (imos) todos los requisitos necesarios para ser adjudicatario(s) de tal subsidio y realizare(emos) oportunamente todos los trámites para acceder al mismo cumpliendo entre otros, con los siguientes requisitos:

- a) Presentar ante LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO, los documentos exigidos para la postulación a más tardar a los TREINTA (30) días de suscribir la respectiva promesa de compraventa, o sesenta (60) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de transferencia.
- b) Que los ingresos mensuales del hogar no sean superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV) o según los salarios decretados por el Gobierno nacional al momento de la postulación.
- c) Presentar los mismos ingresos del hogar postulante ante la Caja de Compensación y entidad Financiera del crédito hipotecario.
- d) No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda.
- e) Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja de Compensación Familiar, debe solicitar simultáneamente el subsidio en dicha Caja.

Aprobado el subsidio, me (nos) obligo (amos) a firmar los documentos que autoricen el desembolso del dinero a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** La inobservancia de la presente obligación dará lugar a la aplicación de la cláusula penal establecida en el presente documento.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso que aplique, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** me (nos) obligo(amos) a realizar los trámites correspondientes para ser beneficiario (s) del subsidio concurrente. Por lo tanto, declaro (amos) conocer y aceptar que, para acceder debo (emos) contar con crédito hipotecario aprobado por una Entidad financiera que este inscrita en el programa **MI CASA YA**, y su desembolso se realizará siempre y cuando el mismo este aprobado y vigente.

Igualmente, declaro (amos) conocer y aceptar que el subsidio concurrente se otorgará con cargo a los recursos del presupuesto Nacional, y en efecto, en caso de no contar con la disponibilidad de dichos recursos, me (nos) obligo(amos) a asumir por su cuenta la suma comprometida.

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de rechazo del subsidio de vivienda familiar y/o subsidio concurrente, de no desembolso y/o desembolso inferior a la suma inicialmente comprometida, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** me (nos) comprometo (emos) a entregar a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes de la firma de la escritura de compraventa del inmueble objeto de esta opción de compra y con sus propios recursos la suma correspondiente. En caso de haberse otorgado la escritura pública esta suma deberá ser abonada en un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la notificación de rechazo y/o no desembolso. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos mediante otrosí a la forma de pago del contrato de promesa de compraventa que se suscriba del inmueble objeto de la presente opción de compra.

PARÁGRAFO SEPTIMO: A partir de los noventa (90) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública del inmueble objeto de esta opción de compra y hasta la fecha de pago o abono efectivo del valor del subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** me (nos) obligo (amos) a pagar a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, intereses a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados en el momento en que **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, realice el cobro, sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente. Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré.

PARÁGRAFO OCTAVO: SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS. - Es de mi (nuestro) conocimiento que si decido (imos) acceder al beneficio del subsidio de cobertura de tasa de intereses del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República o cualquier otro beneficio de tasa o similar, será mi (nuestra) obligación adelantar los trámites correspondientes para legalizar mi (nuestra) condición como beneficiario (s) del respectivo programa. Por lo tanto, si por cualquier razón, pasados quince (15) días calendario después de radicado el desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato de leasing, los recursos destinados para la cobertura de la tasa de interés o beneficio similar, no son desembolsados por la entidad de crédito, por falta de disponibilidad en su cobertura o por cualquier otra causa, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** me (nos) obligo (amos) a pagar un interés mensual equivalente al 1.5% sobre las sumas debidas, valor que se cobrará en la liquidación final.

PARÁGRAFO NOVENO: Si la forma de pago se pacta con recursos depositados en una cuenta de ahorro programado, cesantías y/o cuentas AFC, me (nos) obligo (amos) a inmovilizar las cuentas, tramitar y depositar los valores comprometidos a favor de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** Así mismo, me comprometo a presentar los soportes de pago, en caso que, así lo requiera la **FIDUCIARIA y/ AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, así como las certificación o el documento correspondiente, en el cual se acredite el origen de los recursos que serán aportados en el encargo, según sea el caso.

PARÁGRAFO DÉCIMO: En caso que la forma de pago se pacte con crédito hipotecario o leasing habitacional, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** me (nos) obligo (amos) a tramitar, gestionar y obtener por mi (nuestra) cuenta y riesgo ante **LA ENTIDAD** elegida, carta de aprobación definitiva del crédito, la cual deberá ser presentada dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a la firma del contrato de promesa de compraventa. La hipoteca abierta de primer grado a favor

de **LA ENTIDAD** se constituirá en el mismo instrumento en el que se perfeccione la correspondiente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: En caso que opte (emos) por financiar el inmueble objeto de la presente opción de compra con un valor inferior a la suma comprometida, desee (emos) no utilizar financiamiento y/o el crédito hipotecario me (nos) sea negado, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** me (nos) obligo (amos) a pagar la suma comprometida con sus propios recursos, para lo cual, me (nos) obligo(amos) a suscribir dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación o aviso de dicha decisión un otrosí al contrato de promesa de compraventa que se suscriba, actualizando la forma de pago. En todo caso, la diferencia deberá ser cancelada a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes al otorgamiento de la Escritura Pública.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** declaro (amos) conocer y aceptar que, si sobre el inmueble objeto de la presente opción de compra, solicito (amos) para su adquisición un listado especial de adicionales, reformas o acabados diferentes a los ofrecidos inicialmente para los apartamentos tipo, dicho incremento se incluirá y hará parte del valor total del bien inmueble, por lo tanto, el valor total será base para los todos los efectos, tales como la liquidación de los gastos de escrituración, registro, notariales y beneficencia, liquidación de impuestos, solicitud de crédito hipotecario o leasing habitacional, exigibilidad de la cláusula penal y en general para cualquier operación o calculo en que se manifieste el valor total del inmueble objeto de la presente opción de compra.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: De no proceder el (los) optante (s) a cumplir los requerimientos exigidos en los párrafos anteriores, la presente opción de compra se tendrá por incumplida por parte mía (nuestra), con las facultades, acciones y consecuencias en este documento.

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO: Declaro bajo gravedad del juramento, que el origen de la totalidad de los recursos con los que se compran el (los) inmueble(s) objeto de la presente opción de compra provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícitos. Así mismo, declaro bajo la gravedad del juramento, que el origen de dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que los modifique o adicione, incluyendo lo relacionado con las conductas que constituyen el delito de lavado de activos y financiación del terrorismo. Como consecuencia de la anterior declaración, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** queda eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta que el **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)**, proporcione(n) a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** con ocasión de la celebración de la presente Opción de Compra. En el evento que esto ocurra se procederá con la devolución de los recursos, y el presente contrato se terminara automáticamente.

SEXTA. - VALIDEZ DE LA OPCIÓN DE COMPRA. Esta opción de compra es irrevocable, será de obligatorio cumplimiento por parte mía (nuestra) y tendrá vigencia de CUARENTA (40) meses para cada una de las Subetapas, términos que se podrán prorrogar con la aceptación de los **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)**, y **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** para lo cual **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** se compromete a suscribir los documentos relativos a la prórroga, previa solicitud de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, quedando los optante que no estuvieren de acuerdo con la prórroga o que no se manifiesten acerca de la misma, en libertad de disponer de los recursos entregados y los rendimientos que les correspondan sin ningún tipo de penalización, fecha para la cual, la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, deberá haber manifestado mediante escrito si se cumplieron

o no las condiciones suspensivas a las que está sujeta la aceptación de la opción de compra para el **PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "TORRES DE FONTIBON"**, para cada una de sus Subetapas.

SEPTIMA. - RECHAZO. Si para el vencimiento del término de validez de esta opción de compra y la prórroga automática consagrada en la **CLÁUSULA SEXTA, AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, no hubiese manifestado expresamente y por escrito sobre el cumplimiento de las condiciones suspensivas a que está sujeta la aceptación de la opción de compra, quedaré(amos) en libertad de prorrogar sus efectos o de retirarla a mi (nuestra) propia conveniencia. En este último caso tendré(amos) derecho a la restitución inmediata de la totalidad de los dineros entregados con sus correspondientes rendimientos generados en el fondo común ordinario de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.**, que será en el único caso en que tengo lugar a ellos. La devolución por parte de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, de las sumas de dinero que yo(nosotros) le(s) haya(amos) entregado en desarrollo de lo acordado en la **CLÁUSULA QUINTA** de esta opción de compra, se entenderán como no aceptación de la misma. Por el contrario, la no devolución no será interpretada por sí sola como cumplimiento de las condiciones suspensivas a la que está sujeta la aceptación de la opción de compra.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En todo caso, y en el evento de darse por terminado el encargo por no cumplirse las condiciones establecidas anteriormente en el encargo fiduciario o por la no aceptación expresa o tácita por parte de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, acepto(amos) y acuerdo(amos), que por esos hechos se dará por terminado el encargo y la opción de compra que por este acto realizo(amos), sin que haya lugar a indemnización alguna de parte de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, ya que entiendo(endemos) y comprendo(emos), que las condiciones allí estipuladas son las condiciones mínimas que aseguran la inversión realizada y han sido dispuestas a mi(nuestro) favor.

OCTAVA. -GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán cancelados así:

8.1. EL (LOS) OPTANTE (S) asumirá(n):

- a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
- b) Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL (LOS) OPTANTE(S)**, a **LA ENTIDAD** otorgante del crédito, a la oficina de Registros de Instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que **EL (LOS) OPTANTE (S)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL (LOS) OPTANTE (S)**.
- c) El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que el presente que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL (LOS) OPTANTE (S)**.
- d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas, afectación familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL (LOS) OPTANTE (S)**.
- e) Los gastos que ocasione el timbre de la presente opción de compra si llegare a generarse, serán pagados por **EL (LOS) OPTANTE (S)**.

8.2. AR CONSTRUCCIONES S.A.S., asumirá:

- a) El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
- b) Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la

cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

PARÁGRAFO PRIMERO. - OTROS GASTOS. EL (LOS) OPTANTE (S) se obliga (n) a cancelar treinta (30) días antes de la firma de la escritura pública, en la cuenta que designe **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre **LA ENTIDAD** para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado. Así como los otros costos que se generen para los trámites de la escritura, subsidios, consultas a las centrales de riesgo, certificados de IDU, certificados de libertad, fotocopias, manuales, certificados de habitabilidad, gastos de reprogramación y tramites en general. La liquidación de estos gastos se realizará en conjunto con la liquidación de los gastos de escrituración, registro y beneficencia.

NOVENA. - INTERESES DE SUBROGACIÓN. En el evento que tome(mos) crédito hipotecario con una entidad diferente a la que financia el proyecto, me (nos) comprometo (emos) a que desde la fecha de firma de la escritura pública o la fecha de entrega real y material del inmueble objeto de la presente opción de compra, lo que primero ocurra y hasta la fecha del pago total del mismo, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** pagare (emos) a **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, intereses a la máxima tasa permitida por la ley comercial, los cuales se liquidarán y pagarán por **EL (LOS) OPTANTE (S)**, en forma anticipada, treinta (30) días calendario antes de la firma de la escritura. Si resultare una diferencia entre el valor abonado y el valor liquidado, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, reintegrará dicha suma a **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)**, y en caso contrario en la liquidación final se cancelará el saldo.

DÉCIMA. - IMPUESTO PREDIAL. AR CONSTRUCCIONES S.A.S., entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial según lo establecido por el artículo 116 de la ley 9 de 1989, hasta la fecha en la cual se efectúe la enajenación del inmueble(s) objeto de la presente opción de compra. Por su parte, en mi (nuestra) calidad de **EL (LA) (LOS) OPTANTE (S)** me (nos) obligo (amos) a cancelar desde la fecha en la cual se otorgue la escritura pública del inmueble descrito en la cláusula primera, el valor correspondiente al impuesto predial, suma que será determinada en la liquidación de gastos y cuyo valor será cancelado treinta (30) días calendario antes de la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Adicionalmente, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, entregará el inmueble a paz y salvo por valorizaciones, o cualquier otra contribución, participación o carga que recaiga sobre del inmueble respecto del cual se celebra el presente contrato de promesa.

DÉCIMA PRIMERA. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. EL (LOS) OPTANTE (S) constituirá(n) patrimonio de familia inembargable, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores que tiene(n) o los que llegare(n) a tener, en obediencia al artículo 3 de la Ley 70 de 1931, en concordancia con el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, modificada por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991, en el sentido de indicar que el patrimonio de familia es embargable, no solo por quienes indica la Ley 9 de 1989, sino también por las entidades que financien la adquisición de la Vivienda de Interés Social.

DÉCIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL. En mi (nuestra) calidad de **EL (LA) OPTANTE (S)** declaro conocer y aceptar que en el evento de (i) cualquier incumplimiento en el pago de los abonos pactados en la cláusula quinta, (ii) en caso de desistimiento unilateral de la presente opción de compra por parte mía (nuestra), (iii) en el evento en que no comparezca (mos) dentro del término establecido en la cláusula cuarta de esta opción de compra, (iv) en el evento en que no entregue (mos) la documentación exigida en los parágrafos de la cláusula cuarta, (v) o en el evento en que no

comparezca (mos) a entregar los documentos requeridos para el trámite del crédito y/o carta aprobación de subsidio, dentro de los ocho (8) días siguientes, contados a partir de la comunicación por la cual sean solicitados, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y/o **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** deducirá de los recursos depositados o entregados por mi (nosotros) a título de pena el valor por incumplimiento o desistimiento del negocio, lo equivalente al quince por ciento (15%) del valor total del inmueble a fin de ser transferidos a **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, previa deducción que realice **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** con respecto al **CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE PREVENTAS** celebrado entre **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.** y **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** que yo (nosotros) he (mos) manifestado aceptar y de la retención en la Fuente, en caso que aplique. Así mismo, serán de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, los rendimientos generados por las sumas depositadas en el encargo. **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, queda plenamente facultada para disponer y comercializar el inmueble separado sin necesidad de notificación o requerimiento previo alguno. En los eventos descritos en la presente cláusula, será el **AR CONSTRUCCIONES S.A.S** quien solicite a la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.**, que se aplique la pena e informará de la desvinculación del **EL (LA) OPTANTE (S)** del Proyecto, mediante comunicación escrita y los recursos serán girados al **EL (LA) OPTANTE (S)** a la cuenta indicada en al inicio de la presente OPCIÓN DE COMPRA

PARÁGRAFO PRIMERO. - Para los gastos contemplados en esta cláusula, **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** instruirá mediante comunicación escrita dirigida a la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sobre la liquidación de los recursos.

DÉCIMA TERCERA. - En caso de mi(nuestro) fallecimiento **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, podrá sin necesidad de declaración judicial disponer de manera inmediata del(los) inmueble(s) objeto de la presente opción de compra y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del(los) mismo(s) a quién(es) demuestre(n) legítimo derecho de suceder mi patrimonio, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

DÉCIMA CUARTA. - Para todos los efectos relacionados con la presente opción de compra me(nos) permito(imos) indicar la dirección en la cual recibiré(mos) las comunicaciones, informes y notificaciones relacionadas con la misma.

Dirección: Haga clic aquí para escribir texto.

Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.

E-mail: Haga clic aquí para escribir texto.

Ciudad: Haga clic aquí para escribir texto.

DECIMA QUINTA. - CESIÓN. La cesión de la presente opción de compra por parte de **EL (LOS) OPTANTE (S)** requiere la solicitud y aceptación previa, expresa y por escrito de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, así como del cumplimiento del proceso administrativo que ésta, determine para tal hecho, asumiendo los costos administrativos y operativos que se generen con ocasión a la cesión de la presente opción de compra.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LA) OPTANTE (S) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte la presente Opción de Compra, con la autorización de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, y de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.**, respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

En cualquier caso, la cesión procederá teniendo en cuenta los siguientes parámetros: 1.) Que el cliente no se encuentre en mora, 2.) Que la cesión se perfeccione con al

menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha de escrituración, la cual a su vez será señalada en el correspondiente contrato de cesión y/o vinculación.
3.) Que el cliente haya cancelado como cuota inicial al menos el 15% del valor total del inmueble.

La cesión no tendrá costo si entre el (los) cedente(s) y cesionarios(s) existe parentesco en segundo grado de consanguinidad, primer grado de afinidad, primer grado civil, o de persona Jurídica a socio, y si la cesión es a una persona cuya grado de parentesco sea diferente a las mencionadas en este numeral se cobrará el 1.5% más IVA del valor total del inmueble; la cesión se realizará siempre y cuando se realice la verificación y aprobación de SARLAFT y centrales de riesgo.

PARAGRAFO SEGUNDO: A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S., podrá rechazar el nuevo cesionario del contrato, si el mismo no cumple con los requisitos que se requieren para hacer parte, por lo tanto, mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, de **EL (LA) OPTANTE (S)** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que de éste se derivan.

PARAGRAFO TERCERO: En mi (nuestra) calidad de oferente (s) y en cumplimiento de lo establecido en la cláusula trigésima cuarta del contrato de fiducia constitutivo del patrimonio autónomo FIDEICOMISO "PA PV TORRES DE FONTITBON", autorizo (amos) se celebre entre la sociedad GRUPO AR S.A.S, en calidad de cedente y AR CONSTRUCCIONES S.A.S, en calidad de cesionario, la cesión de derechos fiduciarios y de beneficio, así como las obligaciones correlativas a dichos derechos y la suscripción de los demás documentos que se requieran para su perfeccionamiento.

DÉCIMA SEXTA. – RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: En caso del fallecimiento de **EL (LA) OPTANTE (S)** la presente Opción de Compra se entenderá resuelta de pleno derecho, de forma tal que **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto de Opción de Compra, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a quien demuestre legítimo derecho mediante escritura pública de adjudicación de derechos sucesorales o sentencia debidamente ejecutoriada, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

DÉCIMA SEPTIMA. - ANEXOS. Hacen parte integral de esta opción de compra:

- 16.1. Copia de memoria descriptiva.
- 16.3. Plano del apartamento.
- 16.4. Implantación del proyecto el cual manifiesto haber recibido a satisfacción, así como cualquier otro documento que verse sobre el inmueble de la presente opción de compra.
- 16.5. Declaro conocer
- 16.6. Declaración Sarlaft y autorizaciones para tratamiento de datos personales y para consulta y reporte en centrales de riesgo.

Yo (nosotros) conozco (emos) y acepto (amos) que los documentos anexos pueden ser modificados unilateralmente por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, siempre y cuando no se desmejoren las especificaciones técnicas y constructivas inicialmente ofrecidas. Por lo tanto, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, enviará una notificación informando el cambio realizado por cualquier medio escrito a las direcciones de notificación registradas en el presente documento.

Para constancia de todo lo anterior, **LAS PARTES** acuerdan que el procedimiento para la suscripción del presente documento será la firma electrónica; por tanto, las mismas cumplirán con las disposiciones del Decreto 2364 del 2012 por medio del cual se

reglamenta la Ley 527 de 1999, sobre la firma electrónica, se utilizará el mensaje de datos para acceder al aplicativo de firma digital, dando plena validez jurídica al presente documento.

OPTANTE (S)

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.

C. C. Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.

C. C. Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
"LA PROSPERIDAD - TORRES DE FONTIBÓN"
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

PROYECTO:	Haga clic aquí para escribir texto.
FECHA FIRMA CONTRATO:	Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.
PERMISO DE ENAJENACIÓN:	Autorizado para anunciar y enajenar inmuebles según registro No. expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Madrid, Cundinamarca.

PARTES DEL CONTRATO

PROMITENTE VENDEDOR:	EL VENDEDOR NIT. No. 900.378.893-8 DIRECCIÓN: CALLE 113 N. 7-80 LOCAL 1 TELÉFONO: 6462333
	Para efectos del presente contrato AR CONSTRUCCIONES S.A.S. en adelante EL VENDEDOR , obra en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)" identificado con Nit. No. 830.054.539-0 , actualmente propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, mediante la Escritura Pública número mil setecientos treinta y tres (1.733) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaria 24 del círculo notarial de Bogotá D.C., actuando como vocera y administradora FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA. En virtud de la calidad anteriormente mencionada, EL VENDEDOR , ha otorgado poder general a DIEGO ERNESTO GARCÍA BELLO , identificado con cédula de ciudadanía No. 1.032.360.202 de Bogotá D.C., para que la represente en la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa.
PROMITENTE COMPRADOR:	NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.
	IDENTIFICACIÓN: Haga clic aquí para escribir texto.
	ESTADO CIVIL: Haga clic aquí para escribir texto.
	DIRECCIÓN: Haga clic aquí para escribir texto.
	TELÉFONO: Haga clic aquí para escribir texto.
PROMITENTE COMPRADOR:	NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.
	IDENTIFICACIÓN: Haga clic aquí para escribir texto.
	ESTADO CIVIL: Haga clic aquí para escribir texto.
	DIRECCIÓN: Haga clic aquí para escribir texto.
	TELÉFONO: Haga clic aquí para escribir texto.
OBJETO Y CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO	
FECHA DE SEPARACIÓN:	Haga clic aquí para escribir texto.
FECHA DE ESCRITURACIÓN:	Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto.

FECHA DE ENTREGA:	La entrega material del inmueble se realizará en la fecha indicada por EL PROMITENTE VENDEDOR, la cual será dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes, contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa o la fecha indicada en dicho instrumento público.		
INMUEBLE (S) OBJETO DEL CONTRATO:	Haga clic aquí para escribir texto.		
ESTRATO:	3 PROVISIONAL		
ÁREA APROX. CONSTRUIDA: Haga clic aquí para escribir texto. ÁREA APROX. PRIVADA: Haga clic aquí para escribir texto.			
SALARIO MÍNIMO:	_____ () SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO DE ESCRITURACIÓN		
PRECIO:	Haga clic aquí para escribir texto.	\$ Haga clic aquí para escribir texto.	
FORMA DE PAGO			
(SOLO SE DILIGENCIARÁN LOS CAMPOS QUE APLIQUEN A LA NEGOCIACIÓN)			
	VALOR	FECHA	ENTIDAD
SEPARACIÓN:	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
SALDO DE SEPARACIÓN: (30 días)	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
CUOTA: Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	
CESANTÍAS:	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
AHORRO PROGRAMADO:	Haga clic aquí para escribir texto.		Haga clic aquí para escribir texto.
CUENTA AFC:	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
SUBSIDIO:	Haga clic aquí para escribir texto.		Haga clic aquí para escribir texto.
SUBSIDIO CONCURRENTE:	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CRÉDITO:	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
VALOR TOTAL	\$ Haga clic aquí para escribir texto.		
NOTA: En caso que, la forma de pago del (los) inmueble (s) sea de contado y/o sin subsidio, no se deben tener en cuenta las cláusulas que hacen referencia al otorgamiento del crédito y/o subsidio, para el pago del saldo del inmueble al momento de la escritura pública de compraventa.			
CONCEPTO	VALOR	FECHA	CONDICIONES
	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	✓ Solo aplica si se modifica forma de pago.

GASTOS ADICIONALES POR FORMA DE PAGO			<ul style="list-style-type: none"> ✓ Este valor no se adiciona al valor del inmueble. ✓ No es un valor Escriturable. ✓ No corresponde a intereses.
---	--	--	---

Conforme a lo anterior, entre las partes identificadas en la portada de este documento, se han acordado las cláusulas que se establecen a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.

PRIMERA: Que, mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), **EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 98941**, en virtud del cual, se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE BELÉN –FIDUBOGOTÁ** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), el cual tiene por objeto el permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **“TORRES DE FONTIBÓN”** (en adelante **PROYECTO INMOBILIARIO**).

SEGUNDA: Que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE BELÉN – FIDUBOGOTÁ**, fue el propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, transferido mediante Escritura Pública número mil trescientos cuarenta y seis (1.346) del diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiunos (2021) otorgada en la notaría segunda (2ª) del círculo de chía, debidamente registrada, inmueble sobre el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, lleva a cabo por su cuenta y riesgo, el desarrollo y construcción del **PROYECTO INMOBILIARIO**.

TERCERA: Que, de conformidad con las instrucciones impartidas por parte **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, se efectuó la Cesión de su Posición Contractual de **FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIARIA** y respecto del **FIDEICOMISO LOTE BELÉN – FIDUBOGOTÁ** (en adelante **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**), a favor de la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA**, mediante la escritura pública número mil setecientos treinta y tres (1.733) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaria 24 del círculo notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada, así como de todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad.

CUARTA: Que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones establecidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

Conforme a lo anterior entre las partes identificadas en la portada de este documento, se han acordado las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y este (os) se obliga (n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión respecto del inmueble identificado en la portada de este contrato, el cual cuenta con el área construida y el área privada que se señala en la portada; pertenecientes al **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado **“TORRES DE FONTIBÓN”** (de ahora en adelante **EL PROYECTO INMOBILIARIO**), ubicados en la **KR 113 No. 20 B -15** en el barrio Belén de la localidad de Fontibón, jurisdicción de Bogotá D.C.

La presente promesa de venta incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, agua, y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las áreas, construida y privada del inmueble prometido en venta, serán legalizadas de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO INMOBILIARIO** que se viene adelantando ante la entidad competente, en ese documento se protocolizará mediante Escritura Pública de compraventa, los linderos de(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La memoria descriptiva con el listado de especificaciones de acabados, se encuentran contenidos en Anexo 1 y los planos arquitectónicos en el Anexo 2, los cuales hacen parte integral de la presente promesa de compraventa. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, declara(n) conocer y aceptar que en virtud del proceso constructivo y los materiales empleados en **EL PROYECTO INMOBILIARIO** las medidas indicadas en los planos arquitectónicos pueden tener una tolerancia constructiva de 1.5 cm en unidades de vivienda y de 5 cm en edificios comunales; igualmente declaran conocer y aceptar que cualquier modificación a la descripción del proyecto inmobiliario, y en general, del listado de especificaciones que no implique un desmejoramiento o afectación de las condiciones inicialmente ofrecidas, será notificada a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, mediante comunicación escrita a la dirección registrada en las bases de datos de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO TERCERO. - De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo tercero del artículo 1º de la Ley 1114 de 2006, es de conocimiento de **LAS PARTES** que los apartamentos con movilidad reducida, para **EL PROYECTO INMOBILIARIO**, estarán ubicados en el primer piso de las torres números 1,2,5 y 6 en los apartamentos con tipología número 104 y para las torres números 3,4,7 y 8 en los apartamentos con tipología número 104-105.

CLÁUSULA SEGUNDA. -LINDEROS GENERALES: El lote de terreno con un área de **VEINTE MIL SETECIENTOS CON OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (20.700.84 M2)** está comprendido dentro de los siguientes linderos, tomados de la Escritura Pública número tres mil novecientos treinta y seis (3.936) del cuatro (04) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaria Cuarenta y Dos (42) del Círculo de Bogotá conforme al plano protocolizado en la misma, los cuales son a saber: entre puntos 15 y 3, en treinta y seis metros ochenta y un centímetros (39.81 m), entre puntos 3 y 8, en sesenta y seis metros (66.00 m), entre puntos 8 y 11, en ochenta cuatro metros sesenta y nueve centímetros (84.69 m), entre puntos 11 y 12, en ciento quince metros diez centímetros (115.10 m), entre puntos 12 y 13, en ciento noventa y cinco metros nueve centímetros (195.09 m) y, entre puntos 13 y 15, en ciento un metros noventa y nueve centímetros (101.99 m). El predio se identifica con matrícula inmobiliaria número **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro.

PARÁGRAFO PRIMERO. - No obstante, la descripción del referido inmueble, la venta que se promete se hará como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (amos) conocer plenamente la localización geográfica del inmueble, extensión superficial, ubicación del proyecto inmobiliario, especificaciones, calidades, acabados, condiciones arquitectónicas, condiciones de la negociación, áreas, zonas comunes del proyecto y que la destinación del inmueble es única y exclusivamente para vivienda familiar, de acuerdo con su uso, área, perímetro y altura y no podrá ser modificada.

CLÁUSULA TERCERA.- DECLARACIONES ESPECIALES: Por tratarse de un ante - proyecto arquitectónico, manifiesto (mos) que aceptó (amos) las condiciones y características antes descritas cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales podrán ser modificadas por razones constructivas, arquitectónicas, técnicas, jurídicas, de diseño, por solicitud de alguna entidad de carácter distrital, municipal o nacional que así lo solicite y demás que tuviere la

constructora necesidad de realizar, las cuales deberán mantener características similares a las inicialmente ofrecidas.

PARÁGRAFO PRIMERO: Declaro (amos) conocer y aceptar que al momento de la entrega del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa, las obras de zonas comunes, de etapas y/o subetapas diferentes a donde se encuentran ubicado (s) el (los) inmueble (s), según aplique, parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el conjunto, podrán estar en proceso de acabados y/o construcción por parte de **EL VENDEDOR**, y no será causal o justificación para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta(n) desde ahora que **EL VENDEDOR** ni el **FIDEICOMISO** del proyecto, sólo pagará las expensas ordinarias sobre los inmuebles construidas no entregadas y/o no transferidas, lo que primero ocurra. En cuanto las expensas extraordinarias en consideración a su naturaleza están no serán exigibles al propietario inicial y/o constructor. En consecuencia, antes de la entrega definitiva, **EL PROMITENTE VENDEDOR** elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad. En todo caso el pago de las expensas extraordinarias será prorrateado con los propietarios que han recibido los inmuebles.

PARÁGRAFO TERCERO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) conocer y aceptar que al **PROMITENTE VENDEDOR** ni el **FIDEICOMISO** no se cobrará multa por la inasistencia a cualquier comité o reunión que convoque alguno de los órganos de copropiedad en razón a que los inmuebles se encuentran en un estado pendiente de comercializar o entregar y en consecuencia, no están siendo parte de las decisiones que se tomen por la copropiedad del conjunto residencial.

PARÁGRAFO CUARTO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que **EL PROYECTO INMOBILIARIO**, es de vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en la licencia de construcción y/o sus modificaciones. Cualquier modificación o desarrollo futuro estará sujeto a la obtención previa de la licencia urbanística correspondiente expedida por la Curaduría Urbana o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO QUINTO - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta aceptar que, una vez realizada la entrega real y material del inmueble prometido en venta, los costos que se ocasionen por cambios de acabados o ejecución de obras que sean realizados por su voluntad, serán de su cargo y su exclusiva responsabilidad, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** eximido de cualquier responsabilidad.

CLÁUSULA CUARTA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble aquí descrito e identificado, comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el **PROYECTO INMOBILIARIO**, sino al derecho de copropiedad que para ellos señalará la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO INMOBILIARIO**, del cual se dará copia a la administración de la copropiedad una sea elevado a escritura pública en los términos de ley. La constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, entidad quien hará la correspondiente calificación y creación de los folios de matrícula inmobiliaria individuales que le corresponda al inmueble que se promete en venta por este documento.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S) manifiesta(n) que de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la ley 675 de 2001, conoce(n) que la entrega del(los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s), incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros, y se entenderán recibidos desde la primera entrega que se realice de los inmuebles que hacen parte del **PROYECTO INMOBILIARIO**.

En cuanto a la entrega de los bienes comunes de uso y goce no esencial del **PROYECTO INMOBILIARIO**, tales como zonas de recreación y/o deporte, salones comunes entre otros serán entregados a la comisión designada por la Asamblea General de Copropietarios o al Administrador provisional o definitivo o a quien este(os) delegue(n) una vez culmine la etapa constructiva y/o la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del Conjunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADORE (S) manifiesta(n) conocer y aceptar que, los bienes comunes de uso exclusivo, en caso en que existan en este **PROYECTO INMOBILIARIO**, serán asignados a cada uno de los propietarios de los bienes privados en la misma escritura pública de compraventa. La desafectación de los bienes comunes de uso exclusivo se someterá conforme lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y la regulación que se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya.

PARÁGRAFO TERCERO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará (n) desde la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que perfecciona esta negociación y su posterior entrega real y material de (los) inmueble(s), sujeto(s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la **Ley 675 de 2001** y al Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **EL PROYECTO INMOBILIARIO**, sus adiciones y/o futuras reformas.

PARÁGRAFO CUARTO. - Así mismo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, declara(n) que conocen que para la fecha de suscripción del presente contrato se ha establecido como cuota **APROXIMADA** de administración la suma de **\$3.600 PESOS M/L (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL)**, por metro cuadrado de área construida. Dicho valor puede variar de acuerdo con las modificaciones de carácter técnico, jurídico, económico, de mercado, por modificación en el cálculo de los coeficientes de copropiedad o por decisión de la asamblea general de copropiedad con sujeción a la Ley 675 de 2001.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a la suscripción de la Escritura Pública compraventa, aún en el evento en que no se haya desarrollado la edificación total sobre los terrenos del **CONJUNTO RESIDENCIAL** o no se haya llevado a cabo la construcción de obras futuras que le integren, todo lo anterior, en consideración a que los terrenos por desarrollar no afectan los derechos y los compromisos suscritos y adquiridos para el uso y goce de la unidad prometida en venta.

PARÁGRAFO QUINTO. - TERRENOS POR DESARROLLAR DEL PROYECTO INMOBILIARIO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) expresamente que la demora o tardanza por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto o a la etapa a la que pertenece éste inmueble no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa sobre los mismos. Por lo tanto, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no adquirirá(n) derecho(s) de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o de tránsito, o de uso alguno.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a la suscripción de la Escritura Pública de compraventa, aún en el evento en que no se haya desarrollado la edificación total sobre los terrenos de **EL PROYECTO INMOBILIARIO** o no se haya llevado a cabo la construcción de obras futuras que le integren, todo lo anterior, en consideración a que los terrenos por desarrollar no afectan los derechos y los compromisos suscritos y adquiridos para el uso y goce de la unidad prometida en venta.

PARÁGRAFO SEXTO.- DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS DEL PROYECTO INMOBILIARIO.- EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el **PROYECTO INMOBILIARIO**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. Dicha obligación que se mantendrá

vigente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. Que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** constituirá(n) patrimonio de familia inembargable, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores que tiene(n) o los que llegare(n) a tener, en virtud de lo establecido en el artículo 65 del Decreto 2620 del 2000 y demás normas concordantes. Así mismo es de conocimiento de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, que el patrimonio de familia es embargable, no solo por quienes indica la Ley 9 de 1989, sino también por las entidades que financien la adquisición de la Vivienda de Interés Social.

PARÁGRAFO OCTAVO.- EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) faculta(n) en forma expresa, a través de poder especial, amplio y suficiente, que por esta determinación, concede a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR(ES)**, en los términos definidos por los artículos 1262 C de Co., 2142 del C.C y 74 del CGP y demás normas concordantes y complementarias, para que realice todos los actos y suscriba contratos, documentos públicos y privados necesarios para llevar a cabo las reformas, adiciones, aclaraciones o modificaciones al reglamento de propiedad horizontal, y en particular, lo faculta para: **(i)** Tramitar la modificación a la licencia de construcción cuando se requiera; **(ii)** Si lo considera necesario, asistir, participar con voz y voto en las asambleas ordinarias o extraordinarias de copropietarios para votar y aprobar el acta de asamblea que autorice la adecuación de los reglamentos de propiedad horizontal, su reforma, o modificación, aclaración o actos similares, **(iii)** Perfeccionar la reforma al reglamento de propiedad horizontal en caso de ser necesario, así como suscribir escrituras públicas de modificación o aclaración; **(iv)** Protocolizar el documento de modificación de la respectiva Licencia de Construcción en términos reformativos, debidamente aprobada por la Entidad Distrital competente. **EL PROMITENTE VENDEDOR** estará facultado para realizar dichos actos, aún en el evento en que se haya enajenado el número de unidades privadas que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de coeficientes de copropiedad del proyecto o se hayan entregado la totalidad de los inmuebles que conforman las etapas del proyecto hasta que se termine el proyecto urbanístico.

CLÁUSULA QUINTA. - TRADICIÓN. El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, fue adquirido por el **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)** mil setecientos treinta y tres (1.733) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría 24 del círculo notarial de Bogotá D.C. cuya vocera y administrado es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, de conformidad con las tradiciones que se indica a continuación:

- 5.1. Mediante transferencia que a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, se aportó al **FIDEICOMISO LOTE BELÉN –FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera y administradora era la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, mediante la escritura pública número mil trescientos cuarenta y seis (1.346) del diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaría segunda (2ª) del círculo de chía, debidamente registrada.
- 5.2. Posteriormente, con la escritura pública número mil setecientos treinta y tres (1.733) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría 24 del círculo notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada, se solemnizó la Cesión de Posición Contractual de **FIDUCIARIA** a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, actuando única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO LOTE BELÉN –FIDUBOGOTÁ** a favor de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, razón por la cual dicho fideicomiso de denomina **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, debidamente registrada en la matrícula inmobiliaria número **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro.

PARÁGRAFO PRIMERO. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, no es ni constructor, ni interventor, ni gerente del proyecto o responsable por los aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y en consecuencia no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **EL VENDEDOR FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PROYECTO**. En todo caso, al tratarse **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, la sociedad vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a diligenciar y presentar la documentación respectiva para adelantar el proceso de vinculación y actualización de formularios ante la Fiduciaria, asumiendo **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cualquier responsabilidad por la demora en su vinculación o la de cualquier tercero a quien le sea cedida su posición contractual.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que tanto la Fiduciaria como **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentran facultados para utilizar los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas para proceder con la respectiva vinculación de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** ante la Fiduciaria, la firma de los correspondientes contratos y documentos que se deban utilizar para la legalización de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en **EL PROYECTO** y cualquier otro trámite que se deba realizar durante la relación contractual.

CLÁUSULA SEXTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR en su propio nombre y en su calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)** en el cual se encuentra el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble mencionado en el presente contrato y que tiene el dominio y la posesión de él, y declara que lo entregará libre de registro, hipoteca, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentran sometidos.

En cuanto a hipotecas, soportará hipoteca en mayor extensión con la entidad bancaria otorgante del crédito constructor que defina **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la cual será cancelada en la proporción que le corresponde al (os) inmueble(s) prometido(s) en venta, junto con la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, hecho que acepta expresamente **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - A partir de la fecha de Escritura Pública de compraventa establecida en el presente documento, será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, participación de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato.

En el evento en que por causas imputables a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, no pueda efectuarse la transferencia del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) en la fecha programada, le serán cobrados los gastos de reprogramación que haya tenido que asumir **EL PROMITENTE VENDEDOR** y que correspondan a los anteriormente señalados, los cuales deberán ser cancelados antes de la firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - IMPUESTO PREDIAL. EL PROMITENTE VENDEDOR, entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial según lo establecido por el artículo 116 de la ley 9 de 1989 hasta la fecha en la cual se efectúe la enajenación del inmueble(s). Por su parte, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a cancelar desde la fecha en la cual se otorgue la escritura pública de compraventa, el valor correspondiente al impuesto predial suma que será determinada en la liquidación de gastos y cuyo valor será cancelado treinta (30) días calendario antes de la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Adicionalmente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el inmueble a paz y salvo por valorizaciones, o cualquier otra contribución, participación o carga que recaiga sobre el inmueble respecto del cual se celebra el presente contrato de promesa.

PARÁGRAFO TERCERO: EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de los **VICIOS REDHIBITORIOS**, se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL VENDEDOR** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del Código Civil Colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega del inmueble prometido en venta sin perjuicio de lo establecido en la ley. Así mismo dará cumplimiento a las garantías establecidas en la ley 1480 de 2011, los decretos que la reglamentan y cualquier otra normatividad aplicable.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. - Las partes acuerdan que el precio y la forma de pago del inmueble prometido en venta se encuentra establecida en la portada del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - No obstante, la forma de pago pactada, en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. -VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El (los) inmueble(s) objeto del presente contrato está pactado en **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES PARA EL AÑO DE ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE**. Por lo cual, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga(n) a suscribir dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que realice **EL PROMITENTE VENDEDOR** el correspondiente otrosí a la promesa de compraventa para actualizar el valor a **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, al año de la fecha de escrituración. En caso de negarse será causal de incumplimiento del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) cancelará la suma pactada para la adquisición del inmueble utilizando la tarjeta de recaudo para pagos en efectivo o cheque, o mediante pagos en línea PSE. La administración e inversión de dichos recursos le compete única y exclusivamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hecho que declara (n) conocer y entender **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que los rendimientos generados por las sumas depositadas en los encargos fiduciarios le pertenecen al **PROMITENTE VENDEDOR.**, y no se abonaran al precio del inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO. - Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** incurre(n) en mora de cualquiera de los pagos aquí previstos incluido el de **LA ENTIDAD**, se obliga(n) a cancelar a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, identificado con NIT. No. 830.054.539-0, intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley comercial. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal.

Sin perjuicio de la sanción establecida en la **CLÁUSULA OCTAVA** del presente documento y del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones, en cualquier momento durante la mora, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá exigir a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** el pago inmediato del saldo adeudado con sus intereses. De igual forma, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) aceptar que los intereses serán de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y no serán objeto de restitución. Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré.

PARÁGRAFO SEXTO. - INTERESES DE SUBROGACIÓN. - Desde la fecha de entrega real y material del inmueble y hasta la fecha del pago total del mismo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** pagará (n) al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, identificado con NIT. 830.054.539-0 intereses a la máxima tasa permitida por la ley comercial, los

cuales se liquidarán y pagarán treinta (30) días calendario antes de la firma de la escritura pública de compraventa. Si resultare una diferencia entre el valor abonado y el valor liquidado, el respectivo **FIDEICOMISO**, conforme a la instrucción proferida por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la liquidación final el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, identificado con NIT. 830.054.539-0, conforme a la instrucción proferida por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, reintegrará dicha suma a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, en caso contrario, el saldo adeudado junto con sus intereses será garantizado con pagaré el cual se deberá suscribir antes de la firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - Si parte del pago del inmueble es producto de un subsidio de vivienda de interés social, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a reunir todos los requisitos necesarios para ser adjudicatario(s) de tal subsidio y realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo cumpliendo entre otros, con los siguientes requisitos:

- a) Presentar ante **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, los documentos exigidos para la postulación a más tardar a los treinta (30) días calendario de suscribir el presente contrato de promesa de compraventa, o sesenta (60) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de transferencia.
- b) Que los ingresos mensuales del hogar no sean superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV) o según los salarios decretados por el Gobierno nacional al momento de la postulación.
- c) Presentar los mismos ingresos del hogar postulante ante la Caja de Compensación y entidad Financiera del crédito hipotecario.
- d) No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda.
- e) Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja de Compensación Familiar, debe solicitar simultáneamente el subsidio en dicha Caja.

Aprobado el subsidio, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga a firmar los documentos que autoricen el desembolso del dinero a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, identificado con NIT. 830.054.539-0. La inobservancia de la presente obligación dará lugar a la aplicación de la **CLÁUSULA OCTAVA** del presente contrato.

PARÁGRAFO OCTAVO. - En caso de que aplique, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a realizar los trámites correspondientes para ser beneficiario (s) del subsidio concurrente. Por lo tanto, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (n) conocer y aceptar que, para acceder debe (n) contar con crédito hipotecario aprobado por una entidad financiera que esté inscrita en el programa MI CASA YA, y su desembolso se realizará siempre y cuando el mismo este aprobado y vigente. Igualmente, declara (n) conocer y aceptar que el subsidio concurrente se otorgará con cargo a los recursos del presupuesto nacional, y en efecto, en caso de no contar con la disponibilidad de dichos recursos, se obliga(n) a asumir por su cuenta la suma comprometida.

PARÁGRAFO NOVENO. - En caso de rechazo del subsidio de vivienda familiar y/o subsidio concurrente, de no desembolso y/o desembolso inferior a la suma inicialmente comprometida, el presente contrato continuará vigente y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** entregará (n) a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes de la firma de la escritura pública de compraventa y con sus propios recursos la suma correspondiente. En caso de haberse otorgado la escritura pública esta suma deberá ser abonada en un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la notificación de rechazo y/o no desembolso. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos mediante otrosí a la forma de pago del precio.

PARÁGRAFO DÉCIMO. - A partir de los noventa (90) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública y hasta la fecha de pago o abono efectivo del valor del subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**,

identificado con NIT. 830.054.539-0, en el momento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** realice el cobro, sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente. Saldo e intereses que serán garantizados con pagaré.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO. - SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS. - Es de conocimiento de **LAS PARTES**, que si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, pretende (n) acceder al beneficio del subsidio de cobertura de tasa de intereses del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República o cualquier otro beneficio de tasa o similar, será su obligación adelantar los trámites correspondientes para legalizar su condición como beneficiario (s) del respectivo programa. Por lo tanto, si por cualquier razón, pasados quince (15) días calendario después de radicado el desembolso del crédito hipotecario, los recursos destinados para la cobertura de la tasa de interés o beneficio similar, no son desembolsados por la entidad de crédito, por falta de disponibilidad en su cobertura o por cualquier otra causa, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a pagar un interés mensual equivalente al 1.5% sobre las sumas debidas, valor que se cobrará en la liquidación final.

No obstante con lo anterior, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) conocer y aceptar que si al momento del desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato leasing, los recursos destinados a la cobertura de la tasa de interés a que se refiere el párrafo anterior, no son autorizados por falta de disponibilidad de cupos o de cualquier otra causa, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a instruir a la entidad financiera correspondiente, en un plazo no superior a los tres (03) días hábiles para que se proceda de manera inmediata al pago de las sumas debidas. El término de tres (03) días empezará a contar a partir de la fecha en que la entidad financiera o **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** informe(n) sobre la no disponibilidad de los recursos o la causa de su rechazo.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO. - En caso que la forma de pago se pacte con recursos depositados en una cuenta de ahorro programado, cesantías y/o cuentas AFC, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga a inmovilizar las cuentas, tramitar y depositar los valores comprometidos a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, identificado con NIT. 830.054.539-0, conforme a la instrucción proferida por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO. – EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), declara conocer y aceptar que si al momento de desembolso del crédito hipotecario o del inicio del contrato de leasing, los recursos destinados para la cobertura de tasa de interés a que se refiere el párrafo anterior, no son autorizados por falta de disponibilidad de cupos o por cualquier otra causa, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga a instruir a la entidad financiera correspondiente, en un plazo no superior a 3 días hábiles para que proceda de manera inmediata al pago de las sumas debidas. El término de 3 días hábiles empezará a contar a partir de la fecha en que la entidad financiera o **EL PROMITENTE VENDEDOR** informe sobre la no disponibilidad de recursos o la causa de su rechazo. Dicha omisión constituirá incumplimiento por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y dará lugar al cobro de la cláusula penal establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO. - En caso que la forma de pago se pacte con crédito hipotecario, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a tramitar, gestionar y obtener por su cuenta y riesgo ante **LA ENTIDAD** de su elección, carta de aprobación definitiva del crédito, la cual deberá ser presentada dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a la firma del presente contrato. La hipoteca abierta de primer grado a favor de **LA ENTIDAD** se constituirá en el mismo instrumento en el que se perfeccione el presente contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO. - En caso que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** opte (n) por financiar el inmueble con un valor inferior a la suma comprometida, desee (n) no utilizar financiamiento y/o el crédito hipotecario le sea negado, deberá (n) pagar la suma comprometida con sus propios recursos, para lo cual se obliga(n) a suscribir dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación o aviso de dicha decisión, un otrosí a la presente

promesa, actualizando la forma de pago. En todo caso, la diferencia deberá ser cancelada a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO. - De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, las partes declaran conocer y aceptar que, si sobre el inmueble objeto del presente contrato, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** solicita(n) para su adquisición un listado especial de adicionales, reformas o acabados diferentes a los ofrecidos inicialmente para los apartamentos tipo, dicho incremento se incluirá y hará parte del valor total del inmueble, por lo tanto, el valor total será base para los todos los efectos, tales como la liquidación de los gastos de escrituración, registro, notariales y beneficencia, liquidación de impuestos, solicitud de crédito hipotecario, exigibilidad de la cláusula penal y en general para cualquier operación o calculo en que se manifieste el valor total prometido en venta.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉPTIMO - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) garantizará (n) el pago de cualquier suma adeudada junto con sus intereses mediante la firma de un pagaré, el cual se obliga a suscribir antes de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio.

PARÁGRAFO DÉCIMO OCTAVO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y aceptar que los pagos descritos deberán realizarse única y exclusivamente a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, identificado con NIT. 830.054.539-0.

CLÁUSULA OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL.- En caso de incumplimiento total o parcial de cualquier obligación a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, éste (os) se obliga (n) a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** a título de cláusula penal y como abono anticipado de perjuicios, la suma equivalente al quince por ciento (15%) del precio total del inmueble objeto del contrato, sin perjuicio de ejercer las acciones judiciales y extrajudiciales para exigir la ejecución del contrato o resolverlo de pleno derecho más la indemnización de perjuicios.

EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá las sumas abonadas por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** sin intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor señalado a título de cláusula penal como abono anticipado de perjuicios en un plazo no mayor a sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación del incumplimiento del contrato por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** renuncia (n) desde ahora a cualquier requerimiento para ser constituido(s) en mora y **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda en libertad de disponer de los inmuebles prometidos en venta en forma inmediata.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La suma anterior que se cobra a título de cláusula penal y que es equivalente al quince por ciento (15%) del precio total del inmueble objeto del contrato, se indexará anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

CLÁUSULA NOVENA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará la Escritura Pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, en la fecha indicada en la portada del presente contrato de promesa de compraventa, en la Notaría 27 del Círculo Notarial de Bogotá o en la Notaría de reparto que sea designada en virtud de la entidad financiadora escogida por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**. La Escritura Pública sólo se otorgará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se encontrare (n) al día en cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad del precio acordado, legalización del crédito y aprobación del subsidio.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga a entregar la carta definitiva de crédito, minuta de hipoteca en medio magnético y físico, la representación legal del banco y demás documentos requeridos por la notaría para la elaboración de la Escritura Pública de compraventa con ciento veinte (120) días calendario de antelación a la fecha aquí pactada para el otorgamiento de la escritura pública. En caso de incumplimiento de esta obligación, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no autorizará el otorgamiento de la Escritura Pública de

compraventa y se entenderá como incumplimiento por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La fecha de otorgamiento de la Escritura Pública incluida la Notaría Pública podrá modificarse de mutuo acuerdo, para lo cual se firmará un Otrosí con mínimo ocho (8) días calendario de antelación a la fecha inicialmente pactada.

En todo caso, las partes declaran conocer y aceptar que en el evento en que acaezca alguna de las causales establecidas en la **CLAUSULA DECIMO PRIMERA** del presente contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, queda ampliamente facultado para modificar la fecha de escrituración y la Notaría Pública, para lo cual bastará una comunicación dirigida a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en la que se informen los motivos y se notifique la nueva fecha, hora y Notaría a la cual deberá comparecer al otorgamiento de la escritura pública. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no comparece a suscribir la Escritura Pública el día, hora y lugar convenido, se levantará un acta de comparecencia por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá como incumplimiento por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y se aplicará el valor de la cláusula penal.

PARÁGRAFO TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaría del Circulo Notarial de Bogotá, autoriza a los Representantes Legales y/o apoderados del **PROMITENTE VENDEDOR** para suscribir la Escritura Pública de compraventa fuera del despacho y con posterioridad a la firma por parte del **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

CLÁUSULA DÉCIMA. - **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta en la fecha que él indique, **la cual será dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes, contados desde la fecha de escrituración del inmueble o la que se contemple en la Escritura Pública.** La entrega real y material de los inmuebles se hará constar en Acta suscrita por **LAS PARTES**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - **RENUENCIA A RECIBIR EL INMUEBLE.** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no podrá abstenerse de recibir el inmueble por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si se abstiene(n) de recibir el inmueble, éste se entenderá entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, el acta de entrega material será suscrita por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o su delegado y por dos (2) testigos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble(s), serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - Es de conocimiento de **LAS PARTES** que la fecha de otorgamiento de la escritura pública y/o la entrega real y material del inmueble podrá posponerse por eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en eventos tales como y sin limitarse:

(i) Por la falta de suministro total o parcial de materiales y equipos de construcción, (ii) Por incumplimiento total o parcial de los contratistas que tienen a su cargo la edificación del proyecto, (iii) Por demora en la instalación de redes y conexión de servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado y gas, (iv) Por huelgas de los colaboradores de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de sus contratistas o de sus proveedores, (v) Por retrasos en la tramitación y registro del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por cualquier motivo, (vi) Por eventos de alteración del orden público que impidan la ejecución normal de la obra, (vii) Por la falta de ejecución y desarrollo de obras públicas imputables a las autoridades administrativas y que sean necesarias para la terminación del proyecto y satisfacción de los

futuros copropietarios, **(viii)** En virtud de ordenes impartidas por Entidades Administrativas Municipales, Departamentales o Nacionales que afecten el cronograma de ejecución de la obra. **(ix)** Por la declaratoria de Estado de Emergencia Económica, Social y/o Ecológica, o de grave calamidad pública y medidas de emergencia sanitaria de conformidad con el Decreto 385 de 2020, incluidas las medidas de aislamiento preventivo decretadas por el Gobierno Nacional o la autoridad distrital o municipal competente y, en especial, cualquier acción y medida adoptada por el Gobierno Nacional para prevenir, atender, contener y mitigar la pandemia del coronavirus (COVID – 19) que imposibiliten y retrasen el desarrollo y ejecución, tanto de las actividades administrativas como la programación de obra establecida para **EL PROYECTO INMOBILIARIO**, **(x)** Todos los eventos de fuerza mayor y caso fortuito y demás circunstancias señaladas no generarán que **EL PROMITENTE VENDEDOR** incurra en incumplimiento, por lo que no habrá lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) que todos los eventos de fuerza mayor, caso fortuito y demás circunstancias señaladas no generan incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y, por lo tanto, no habrá lugar al reconocimiento de perjuicios o indemnización alguna a su favor. En dichos eventos, el plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. El presente contrato de promesa de compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil. La fecha de entrega estipulada puede ser antes, si las partes de común acuerdo así lo convienen.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse a discreción del **PROMITENTE VENDEDOR** en caso de presentarse los eventos anteriormente descritos, previa comunicación de este hecho al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** como mínimo ocho (8) días antes de la fecha de entrega pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento del presente contrato por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La entrega real y material de los inmuebles se hará constar en Acta suscrita por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentase (n) a recibir los inmuebles en la fecha pactada anteriormente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que los inmuebles han sido recibidos a entera satisfacción de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desde la fecha de la escritura pública de compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con dos (2) testigos y se dará aplicación a lo establecido en el parágrafo sexto de la presente cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. - Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble(s), serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha estipulada en este mismo parágrafo, sin perjuicio de lo establecido por la Ley.

PARÁGRAFO CUARTO. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la guía de compra y en el manual operativo suministrado por el mismo al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento del inmueble objeto del presente contrato, exonerando al **PROMITENTE VENDEDOR** y a **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** en calidad de vocera de los **FIDEICOMISOS**, en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el inmueble provenientes del uso indebido del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO. - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) conocer y acepta(r) que en virtud del desarrollo constructivo de **EL PROYECTO INMOBILIARIO** los

parqueaderos comunales de vehículos y los parqueaderos comunales de motos, según sea el caso, podrán ser entregados a la administración definitiva o quien esta delegue y a los compradores finales, según corresponda, con posterioridad a la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria prometida en venta, sin que esto constituya incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEXTO. - RENUENCIA A RECIBIR EL INMUEBLE. - No podrán abstenerse **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se abstienen de recibir el inmueble sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, el acta de entrega material será suscrita por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o su delegado y el administrador provisional o definitivo del conjunto, o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya y de común acuerdo manifiestan que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se hará(n) cargo del pago impuestos, servicios públicos, cuotas de administración del inmueble y demás gastos inherentes a su calidad de propietarios del inmueble. Es claro también que si como consecuencia de la negativa injustificada de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas para el pago de (los) inmueble(s), se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - No obstante, la forma de entrega pactada, en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la entrega del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - El(los) inmueble(s) se entregará(n) con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y gas exigidos por las Autoridades Competentes, instalados y funcionando.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LAS PARTES declaran conocer y aceptar que **(i)** Estará a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** los derechos de conexión y trabajos de la red principal de entrada de telecomunicaciones al conjunto, la acometida de los servicios públicos de gas, energía y acueducto, **(ii)** Será(n) por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** los derechos y la obligación de pago de la facturación que generen las empresas prestadores de los servicios públicos y, **(iii)** Que los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y gas del proyecto podrán ser entregados por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera provisional, sin perjuicio de su obligación de gestionar ante las Entidades competentes la entrega de los definitivos conforme los tiempos que establezca cada una de estas Entidades.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer que las redes internas del servicio de gas natural de los inmuebles hasta el nicho de medidores se entregarán con punto de conexión para estufa y calentador. Estará a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** los costos que se generen por concepto de medidor y la gestión de compra del calentador correspondiente, según las especificaciones del inmueble

En el evento en que **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** decida(n) instalar puntos de gas diferentes a los señalados anteriormente, o de cualquier otro servicio público, la solicitud del servicio será por su cuenta y responsabilidad, al igual que cualquier instalación, debiendo asumir los costos que se generen por concepto de conexión, interventoría, auditoría, aprobaciones, medidor, obras y/o adecuaciones que deban realizarse. Dichas adecuaciones y/o cualquier daño que se pueda ocasionarse en la ejecución de las mismas será (n) responsabilidad exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)**. En todo caso deberán contar con la revisión y aprobación de la empresa de servicios públicos correspondiente, de conformidad con las normas establecidas.

PARÁGRAFO TERCERO. - En ningún caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en las instalaciones de los servicios públicos definitivos y el mantenimiento de los servicios de agua y alcantarillado, energía, teléfono y gas.

PARÁGRAFO CUARTO. - **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, declara conocer y aceptar que el no recibir la respectiva factura o el documento que haga sus veces de cobro de servicios públicos, no lo eximirá de su pago. Así mismo, cualquier pago por reconexión deberá ser asumido exclusivamente por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**".

PARÁGRAFO QUINTO. - **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** manifiesta(n) conocer que la regulación relativa a los cargos asociados con la conexión del servicio público domiciliario de electricidad para usuarios está contenida en la Resolución 225/97 de la **COMISIÓN DE REGULACIÓN DE ENERGÍA Y GAS (CREG)**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - **GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán cancelados así:

13.1. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asumirá(n):

- a) El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa.
- b) Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, a el BANCO otorgante del crédito, a la oficina de Registros de Instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** .
- c) El impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se causen por la escritura de compraventa que el presente que perfeccione el presente contrato será asumido íntegramente por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.
- d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas, afectación familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.
- e) Los gastos que ocasione el impuesto de timbre del presente contrato de Promesa de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

13.2. EL PROMITENTE VENDEDOR., asumirá:

- a. El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa
- b. Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

PARÁGRAFO PRIMERO. -OTROS GASTOS. - **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga (n) a cancelar treinta (30) días antes de la firma de la escritura pública, en la cuenta que designe **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre **LA ENTIDAD** para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado. Así como los otros costos que se generen para los tramites de la escritura, subsidios, consultas a las centrales de riesgo, certificados de libertad, certificados de valorización, fotocopias, manuales, certificados de habitabilidad, gastos de reprogramación y tramites, entre otros. La liquidación de estos gastos se realizará en conjunto con la liquidación de los gastos de escrituración, registro y beneficencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a cancelar los gastos de escrituración de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** con una antelación de treinta (30) días calendario a la fecha acordada para la suscripción de la escritura pública, para ello, **EL VENDEDOR** mediante comunicación informará el monto y la cuenta a la que deberán ser

pagados. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara(n) conocer y aceptar que, en caso de incumplimiento en el pago, **EL VENDEDOR** a su entera discreción podrá suspender la escrituración del inmueble y hacer efectiva la cláusula penal.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - HURTOS. - A partir de la fecha de entrega del inmueble prometido, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) la responsabilidad en su correcto cuidado y manejo, de los bienes y personas que ingresan al conjunto y a la unidad inmobiliaria. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en el proyecto, así **EL PROMITENTE VENDEDOR** desempeñe el cargo de administrador provisional de la urbanización.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - CESIÓN. - **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de **EL VENDEDOR** y de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

En cualquier caso, la cesión procederá teniendo en cuenta los siguientes parámetros: **1.)** Que el cliente no se encuentre en mora, **2.)** Que la cesión se perfeccione con al menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha de escrituración, la cual a su vez será señalada en el correspondiente contrato de cesión y/o vinculación. **3.)** Que el cliente haya cancelado como cuota inicial al menos el 15% del valor total del inmueble.

La cesión no tendrá costo si entre el (los) cedente(s) y cesionarios(s) existe parentesco en primer y segundo grado de consanguinidad, primer grado de afinidad, primer grado civil, o de persona Jurídica a socio, y si la cesión es a una persona cuyo grado de parentesco sea diferente a las mencionadas en este numeral se cobrará el 1.5% más IVA del valor total del inmueble; la cesión se realizará siempre y cuando se realice la verificación y aprobación de SAGRILAF y centrales de riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá rechazar el nuevo cesionario del contrato, si el mismo no cumple con los requisitos que se requieren para hacer parte, por lo tanto, mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que de éste se derivan.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - MODIFICACIONES. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes mediante la firma de un Otrosí.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN. - El presente contrato quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor en caso de incumplimiento total y parcial y en los siguientes casos:

- 17.1.** Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** incurre por una o más veces en mora en el pago de cualquiera de las sumas estipuladas en la portada de la presente promesa.
- 17.2.** En el evento que la entidad otorgante del crédito hipotecario y/o la Entidad otorgante del subsidio de vivienda familiar niegue o apruebe por un valor inferior el crédito y/o subsidio solicitado y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no asuma el valor comprometido en los términos establecidos en el presente contrato.
- 17.3.** Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no adelanta (n) las gestiones para la presentación de la solicitud de crédito ante **LA ENTIDAD**, en los términos estipulados este Contrato de Promesa Compraventa.
- 17.4.** Cuando se hayan presentado circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, que no permitan terminar el proyecto o pongan en peligro la finalización de este.
- 17.5.** La suspensión o paralización de los créditos otorgados al constructor.
- 17.6.** La paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas.
- 17.7.** La no prestación de servicios públicos domiciliarios.
- 17.8.** En general, si una de las partes incumpliere con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En los casos consagrados en los numerales 17.1., 17.2. y 17.3. de la presente cláusula, además de la resolución del contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por cobrar los intereses moratorios causados y/o por cobrar la cláusula penal. La aplicación de la cláusula penal se hará sin necesidad de requerimiento judicial al cual renuncian las partes expresamente.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - Sin perjuicio de las demás causales contempladas en el presente contrato, éste se entiende resuelto de pleno derecho en los siguientes eventos:

18.1. Resolución por fallecimiento. - En caso del fallecimiento de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el presente contrato se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a quién demuestre legítimo derecho mediante escritura pública de adjudicación de derechos sucesorales o sentencia debidamente ejecutoriada, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

En caso de ser dos o más **LOS PROMITENTES COMPRADORES** del inmueble objeto del presente contrato, y este(os) manifieste(n) su interés en continuar con la negociación pese al fallecimiento del otro promitente comprador, deberá(n) dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al fallecimiento, aportar los dineros que fueron entregados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** fallecido, pues es entendido que estos dineros serán adjudicados a quién demuestre legítimo derecho mediante escritura pública o sentencia judicial, debidamente ejecutoriada, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna. Superado este término, sin que se hayan aportado los recursos, se procederá inmediatamente con la resolución del contrato y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior.

18.2. Imposibilidad de localización: La imposibilidad de localizar a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, siempre y cuando este hecho impida el desarrollo del contrato, lo resolverá de pleno derecho. Se entenderá que hay imposibilidad de encontrar a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cuando ante las comunicaciones escritas, telefónicas o enviadas por cualquier medio **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se haga presente y/o manifieste su interés de continuar con la negociación, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dejará a disposición de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, los dineros recaudados previo descuento de las sanciones a que haya lugar, quien lo podrá reclamar previa comunicación escrita. Por lo tanto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS. Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación, sin perjuicio del derecho a acudir ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - MÉRITO EJECUTIVO. - El presente contrato prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, este (os) último (s) se obliga (n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes incluidos los intereses respectivos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - EL PROMITENTE VENDEDOR solicitará ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el desenglobe catastral de los inmuebles aquí prometidos en venta con

posterioridad a la celebración del primer acto de transferencia de dominio del (los) inmuebles (s) del mencionado Proyecto. Es de conocimiento de **LAS PARTES** que Los tiempos y plazos que disponga la entidad para dar respuesta a la solicitud del desenglobe son discrecionales, razón por la cual, cualquier demora o tardanza en su trámite no compromete la responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - AUTORIZACIONES ESPECIALES.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta (amos) haber autorizado de manera libre, consciente e informada a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que, en cumplimiento con las normas de prevención y autogestión del riesgo de lavado de activos y/o financiación del terrorismo; efectúe la consulta y verificación en las bases de datos y/o centrales de riesgo. Lo anterior, de conformidad con las declaraciones contenidas en los documentos de preventas que hacen parte integral de la relación jurídica.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las siguientes direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

DIRECCIÓN : Calle 113 No. 07 - 80 _____
TELÉFONO : (601) 6462333
FAX : (601) 6462330/31
CORREO ELECTRÓNICO : servicioalcliente@arconstrucciones.com
CIUDAD : Bogotá D.C.

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

DIRECCIÓN : Haga clic aquí para escribir texto.
TELÉFONO : Haga clic aquí para escribir texto.
CORREO ELECTRÓNICO : Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CIUDAD : Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

DIRECCIÓN : Haga clic aquí para escribir texto.
TELÉFONO : Haga clic aquí para escribir texto.
CORREO ELECTRÓNICO : Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
CIUDAD : Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) tendrá(n) como obligación informar al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, siendo únicamente mi (nuestra) responsabilidad la imposibilidad de contacto por la omisión de esta obligación, entendiéndose recibidas las comunicaciones que remita **EL VENDEDOR**

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - RESPONSABILIDAD FIDUCIARIA. - La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA. – LAS PARTES declaran que han tenido en su poder la minuta del presente contrato, para su estudio y no existiendo objeciones de su parte, razón por la cual aceptan todas y cada una de las cláusulas que la integran, por lo tanto, las partes manifiestan



que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto que ha sido ampliamente discutido y las condiciones especiales del negocio se encuentran en la portada del mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - ANEXOS: Hacen parte integral del presente contrato los siguientes anexos:

- a. Anexo 1. La memoria descriptiva.
- b. Anexo 2. Planos arquitectónicos.
- c. Anexo 3. Implantación del proyecto el cual manifiesto haber recibido a satisfacción, así como cualquier otro documento que verse sobre el inmueble de la presente oferta
- d. Anexo 4. Declaro conocer
- e. Anexo 5. DECLARACIÓN SAGRILAFT Y CO/ST Y AUTORIZACIONES PARA TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y PARA CONSULTA Y REPORTE EN CENTRALES DE RIESGO.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Bogotá, D.C., el día Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.

EL PROMITENTE VENDEDOR

DIEGO ERNESTO GARCÍA BELLO
C.C. 1.032.360.202 de BOGOTÁ D.C
APODERADO
AR CONSTRUCCIONES S.A.S.-EL VENDEDOR
NIT. 900.378.893-8

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.
C. C. Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto.
C. C. Haga clic aquí para escribir texto. De Haga clic aquí para escribir texto.



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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	TORRES DE FONTIBON SUB ETAPA 1 TORRE 1 Y 2		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	288
DIRECCIÓN:	KR 113 20B 15		
CONSTRUCTORA:	AR CONTRUCCIONES S.A.S		
FECHA (dd-mm-aa):	21/04/2023		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

Para torres y comunales conformada por dados, vigas en concreto y pilotes

2.2. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

Los pilotes de las torres serán hincados con una profundidad de 60 mts
Los pilotes de los edificios comunales serán pre excavados y fundidos in situ con profundidad mínima de 15 mts

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

Para las Torres Sistema industrializado, muros y placas de concreto. Diseño estructural de acuerdo a la NSR - 10. Para las Zonas comunes Estructura convencional, sistema aporticado en concreto con juntas estructurales. Diseño estructural de acuerdo a la NSR - 10.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:

Apartamentos: ladrillo a la vista en sala comedor y alcoba auxiliar. Terraza BBQ: ladrillo a la vista según diseño
En fachadas de torres y fachadas de edificios comunales

2.4.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:

Bloque a la vista en apartamentos: en sala comedor, cocina, zona de ropas, alcobas y baño principal. bloque con pañete en baños sociales. en zonas comunes: torres: bloque pañetado: hall apartamentos y pasillos, escaleras torre tipo, patios internos, fachadas, lobby, recepción, oficina administración, cuarto de empleados, ludoteca, salón comunal, gimnasio, salón de juegos, escaleras edificio comunal

2.4.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:

En apartamentos: muros en concreto que hacen parte de la estructura

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 hall de apartamentos y zonas comunes. Muros no pañetados al interior de los apartamentos quedarán en bloque a la vista o concreto a la vista

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:

Muros en concreto y bloque pañetado y pintura esgrafiada para exteriores en 2 tonos y muros en ladrillo a la vista. Ventanería en aluminio crudo color natural.

2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Hall apartamentos y pasillos: piso acabado en tableta gres, cerámica o similar. lobby, recepción, oficina administración, cuarto de empleados cuarto de basuras y salón comunal: acabado de piso en cerámica o similar. ludoteca, gimnasio y salón de juegos: piso en caucho y grama sintética

2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Cubiertas transitables en placa de concreto, con acabado en adoquín y gravilla según diseño. Muros en concreto o bloque pañetado y pintura esgrafiada para exteriores.
Cubiertas no transitables en placa de concreto

2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras Torre: Muros en concreto y bloque pañetado. Escaleras en concreto a la vista con cinta antideslizante, baranda metálica y luces de emergencia según NSR - 10. Escaleras edificio comunal: Muros en concreto y bloque pañetado. Escaleras en concreto a la vista con cinta antideslizante, baranda metálica y luces de emergencia según NSR - 10.
Escaleras Edificio de parqueaderos: Muros en concreto y bloque con pañeta a la vista. Escaleras en concreto a la vista con cinta antideslizante, baranda metálica y luces de emergencia según NSR-10.

2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento con zocalo en concreto y reja metálica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

Dos (2) tanques de agua potable y un tanque contra incendios.
Tanques en concreto con inspecciones laterales o superiores

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN Características:

3.1. ASCENSOR SI NO Dos (2) ascensores por torre con 17 y 18 paradas según altura de cada torre, capacidad según proveedor y estudio de tráfico.

3.2. VIDEO CAMARAS SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL SI NO Superficies en grama sintética, zonas duras en concreto o similar y zonas de juego en caucho. Dotada con parque infantil y gimnasio biosaludable.

3.5. SALÓN COMUNAL SI NO Muros en concreto y bloque pañetado, estuco y pintura según diseño, acabado de piso cerámico o similar, cielo raso en dry wall pintado color blanco. Espacio no dotado. Cocineta con mesón en granito pulido, lavaplatos de empotrar en acero inoxidable y grifería agua fría, entrepaño superior y mueble inferior con puertas en aglomerado melamínico.

3.6. GIMNASIO SI NO Muros en concreto y bloque pañetado, estuco y pintura según diseño, acabado de piso cerámico o similar, cielo raso en dry wall pintado color blanco. Dotado con: 2 caminadores, 2 elípticas, 2 bicicletas estáticas, 4 cojinetes, 1 máquina multifuerza y espejos.

3.7. SAUNA SI NO

3.8. TURCOS SI NO

3.9. PISCINA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Edificio de piscina de un piso de altura con una piscina recreativa y climatizada para niños, con un área aproximada de 27 m ² , con una profundidad aproximada de 0.6 mts y una piscina para adultos recreativa y climatizada, con un área aproximada de 52 m ² , con una profundidad aproximada de 1.50 m. Cuenta con dos baños, uno para hombres y uno para mujeres y vestidores no dotados, adicionalmente cuenta con un baño mixto para personas en condición de movilidad reducida y un cuarto técnico. Acabados de piso en cerámica antideslizante según diseño, pisos y muros dentro de las piscinas en cerámica de colores según diseño arquitectónico. Cielo raso en dry-wall, muros acabados en pañete, pintura y ladrillo a la vista según diseño arquitectónico.
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	9 cupos para personas en condición de movilidad reducida
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	75 cupos de visitantes distribuidos en plataforma de parqueaderos en sotano 1, sotano 2, primer piso y terraza
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Suplencia parcial para bombas agua potable, iluminación en puntos comunales, exterior acceso torres y circulación vehicular sótanos.
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Subestación compuesta por celdas, transformadores y TGA. Según diseño Serie 3

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar:
4.1.1. CLOSET	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar:
4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL			Características y materiales a utilizar: Marco en madera, especificación según diseño. Hoja entamborada en madera acabado en melamínico, especificación según diseño
4.2. ACABADOS PISOS			Materiales a utilizar:
4.2.1. ZONAS SOCIALES			Piso en concreto a la vista
4.2.2. HALL/S			Piso en concreto a la vista
4.2.3. HABITACIONES			Piso en concreto a la vista
4.2.4. COCINAS			Piso en concreto a la vista
4.2.5. PATIOS			
4.3. ACABADOS MUROS			Materiales a utilizar:
4.3.1. ZONAS SOCIALES			Muros en concreto, bloque y ladrillo a la vista
4.3.2. HABITACIONES			Muros en concreto, bloque y ladrillo a la vista
4.3.3. COCINAS			Muros en concreto y bloque a la vista.
4.3.4. PATIOS			n/a
4.4. COCINAS			Características:
4.4.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.4.2. ESTUFA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.4.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.4.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Mesón en Policoncreto incluye lavaplatos
4.4.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.4.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Lavadero plástico anclado a muro mediante soportes laterales.
4.5. BAÑOS			Características:
4.5.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Solo en ducha de baño social. Baño privado no tiene
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Solo en ducha de baño social. Baño privado no tiene
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.5.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

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

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.


 RY BCD **RICARDO HIDALGO VARELA**
 Firma representante legal o persona natural

REFERENCIA: 11001-1-21-1882

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-1-21-1882 DE 30 JUN 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Locuidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQUITECTA RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

- Que el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, representante legal de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado **FONTE SELEN FIDUCIARIA BOGOTÁ**, propietario del predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C 1468401 y Chip AAA0079PFSK, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-21-1882 del 30 de junio de 2021, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 227 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
- Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

11001-1-21-0128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicada en el predio con nomenclatura urbana KR 115 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibon, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 75), FONTIBON (Sin Reglamentar), y por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado se le aplica el Tratamiento de Desarrollo, reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004.
4. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.
5. Que de conformidad con la zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio objeto de solicitud de licencia se encuentra localizado en zona Servicios Empresariales e Industriales en área de actividad Comercio y Servicios.
6. Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.
7. Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1060 de 10 de junio de 2018 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON no se localiza en zona de riesgo por inundación.
8. Que de conformidad con el Decreto 523 del 16 de diciembre de 2010 el predio se encuentra en zona de respuesta sísmica (cuestre 500).
9. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, identificado con el plano topográfico con código No. 006419048059, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2020EE15233 O 1 de fecha 30 de abril de 2020, cuenta con área inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría

11001-104-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **ER 113 20 B 15 (Actual)**, de la Locutidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004.

10. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán proveer con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable.
11. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004 el proyecto debe proveer con el destino a Cesión para Parques correspondiente al 17% del área neta urbanizable un área de 2.906,53 m² y para Equipamiento comunal el 8% del área neta urbanizable correspondiente a 1.367,78 m².
12. Que de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 13 del Decreto 327 de 2004, al ser una cesión para equipamiento inferior a 2.000 m² esta área será destinada para cesión para parques.
13. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual *“para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, se deberá cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*
 - a. *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rindas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
 - b. *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
 - c. *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
 - d. *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*



11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

e. Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 196 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto." (Negrilla fuera de texto).

14. Que teniendo en cuenta que el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, por cada metro de cesión para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria se autoriza 4,8 m² de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO de 2.75 para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el RANGO 1 de edificabilidad.
15. Que para zongorose a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado cederá 2.791,366 m² de cesión nacional para a la AC 22 - Avenida el Ferrocarril de Occidente (V 1). Como resultado de la aplicación de las equivalencias mencionadas el índice máximo de construcción puede incrementarse hasta 0.748 específicamente hasta 13396.07 M² de construcción, permitiéndose para el proyecto una construcción total de 31.305,25 M² hasta un índice total de 1.748.
16. Que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, cumple con la obligación de proveer como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto Distrital 221 de 2020, toda vez que se destinará al interior del proyecto un área de 3.781,86 M² correspondiente al 42,83% del área útil del mismo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario.
17. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, el interesado asigna un índice de 1.1 que equivaldría a un área construida de mínimo 8.056,62 m².

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

18. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2º de la Resolución No. 462 de 2017¹, los interesados presentaron copia de los Oficios N° CD-000819-2021 de fecha 17 de febrero de 2021, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI; Certificación de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 144930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL COBENSA S.A. y Oficio No. 33310-2019-0960 / S- 2019-118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.
19. Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentra(n) afectado(s) por ese beneficio.
20. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamentan"*.
21. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 131 del Decreto Ley 6019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.
22. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 26 de julio de 2021, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales fueron recibidas en su totalidad, adicionalmente, se realizó el día 29 de julio de 2021, publicación en la página web

¹ Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar los solicitantes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes



11001-1-21-0128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

de este Despacho, relacionando la información entregada en las situaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

23. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-21-1882, correspondiente a la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma el día 07 de julio de 2021 y 29 de septiembre de 2021.
24. Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio, mediante publicación en la página web de la Curaduría Urbana el día 29 de julio de 2021, así como a través de comunicaciones escritas enviadas vía correo certificado el 26 de julio de 2021.
25. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUUP1574-01.
26. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
27. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actial), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, y 1263 de 2017.

- 28. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, la expedición de la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento.
- 29. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.
- 30. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO I

DEL PROYECTO URBANISTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO



11001-1-21-1882

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 1: Aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matricia Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, cuyos linderos y áreas están contenidas en el plano topográfico con código de sector No. 006469018659 proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-21-1882, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adopta como plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, el distinguido con el número CUI157/4-01, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

ARTÍCULO 3: DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Conceder a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT 900.378.893-8, en su calidad de esa en calidad de fideicomitante del fideicomiso denominado LOTE DEJEN BEXUBOGOTA, Representado Legalmente por el JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.7554, para el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matricia Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, Licencia de Urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-1-21-1882 del 30 de junio de 2021.

ARTÍCULO 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO

• TITULAR DE LA LICENCIA



11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado **LOTE BELEN FIDUBOGOTA**, Representada Legalmente por el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, en calidad de propietaria del predio ubicado en la **KR 113 20 B 15 (actual)**, identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, al Ingeniero Civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.031.104 y matrícula profesional No. 25202-164128 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-1882.

ARTÍCULO 5: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 18º del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

11001-1-21-0123

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DIO 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 26 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 6: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- Nombre URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON
- Área Bruta 20.700,84 m²
- Área Reserva Vial AC 22 – AV Ferrocarril de Occidente (V-1) 2.791,66 m²
- Área Neta Urbanizable válida para el cálculo de cesiones 17.097,25 m²
- Área Neta Urbanizable válida para el cálculo de índices 17.909,18 m²
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1468401
- CHIP AAA0079PFSK

2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

Tercero que cubra El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON.

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS

- GAS NATURAL VANTI: CD-000819-2021 de fecha 17 de febrero de 2021
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 144930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
- Oficio No. 13310-2019-0960 / S - 2019-118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Acaantillado de Bogotá.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos



11004-1-21-312B 30.DIC.2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **RR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de agua.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

Dé conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU1F157/4-01** que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°. El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NUEVA URBANIZABLE.

Área de Cesión Pública Obligatoria para Parques	4.274,39 m ²
Área de Cesión Reserva Vial AC 23 – AV. Ferrocarril de Occidente (V-1)	2.791,66 m ²
Área de Control Ambiental	811,93 m ²
Área de Cesión Parques	4.274,39 m ²
Área de Cesión Vía local Carrera 113 (V-7)	954,11 m ²
Área de Cesión Oreja Marzana AV. Ferrocarril de Occidente y AV. Versalles (V-4)	3.040,57 m ²
Área de Cesión Vía local 2 (Cesión vial 2 en ZMPA) Calle 24 F	45,33 m ²
Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.	11.872,66 m²
Área Útil	8.828,18 m²
Área Útil Vip	3.781,86 m ²
Área Útil Via	3.046,32 m ²

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU1F157/4-01**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.



11001-1-21-0128

ACTO ADMINISTRATIVO Nº.

DE

30 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana RR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 8: **NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:**

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004, y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Decreto 327 de 2004

Tratamiento:	Desarrollo
Rango:	
Área de Actividad:	Urbana Integral
Zona:	Múltiple

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

Según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, **NO** se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1000 de 10 de junio de 2018 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, **NO** se localiza en zona de riesgo por inundación.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos.



14001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El proyecto Urbanístico prevé una (1) Zona de Cesión Obligatoria para Parques, la cual se identifica como Cesión Parque con un área de 4.274,39 m².

2. Normas para el Parque Recreativo de Cesión al Distrito Capital

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en las cuales se determinan entre otras:

2.1. Índice de Ocupación: El 100% del área total de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, lo anterior, en el proyecto específico de las zonas verdes se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área de las zonas verdes se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

2.2. Edificaciones: No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de las zonas verdes.

2.3. Cerramientos: No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

2.4. Andenes perimetrales: Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3,50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.

2.5. Especialización de Áreas: Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la



11001-1-23-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DIC 2023

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominada URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicada en el predio con nomenclatura urbana AR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

3. Normas aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal.

Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público, se regularán por las siguientes normas:

3.1. Usos: Los usos que se planteen, dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, dependerán de las áreas de dicha cesión y de los Planes Maestros.

3.2. Índices de Ocupación y construcción: Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con los siguientes índices:

Índice de ocupación: 0.5

Índice de construcción: 1.4

3.3. Normas de volumetría: Para la construcción de las edificaciones, se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas complementarias en materia de alturas, antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras y voladizos y demás estándares arquitectónicos. Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permitirán voladizos.

En cuanto a condiciones de habitabilidad, deberá darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004.

II. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominada URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, distinguido con los CU1E157/4-01, que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2020E15233 O 1 de fecha 30 de abril de 2020, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

17001-1-20-3128

30 DEC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.**DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **RR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable, y se establecen otras disposiciones.*

ACCESOS: No se permiten accesos vehiculares directos a los predios por las vías de la malla vial arterial, estos deberán ubicarse sobre vías de la malla vial intermedia o local, a una distancia no menos de quince (15.00) metros del punto de terminación de la curva de la intersección de las vías.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN**, contenido en el plano No. **CU1XXXX**, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con la establecida en el Decreto Distrital 327 de 2004.

1. USOS PERMITIDOS.**1.1. USO PRINCIPAL:**

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

1.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

- **SERVICIOS URBANOS BÁSICOS DE ESCALA ZONAL.**

Localización:

Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento:

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Los Servicios Urbanos Básicos que requieran Plan Maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

COMERCIO DE ESCALA ZONAL Y VECINAL.**Localización:**

En vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

13001-1-90-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Avant), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Funcionamiento:

El comercio de escala zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2.000 m² de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2.000 m² de construcción.

El comercio de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m² de construcción ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

SERVICIOS PERSONALES DE ESCALA VECINAL.

Localización:

En vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento:

En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m² de construcción ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única ó en establecimientos de comercio zonal, urbano ó metropolitano.

SERVICIOS EMPRESARIALES DE ESCALA METROPOLITANA, URBANA Y ZONAL.

Localización:

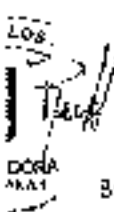
Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento:

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única ó en establecimientos de comercio zonal, urbano ó metropolitano.

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única ó en establecimientos de comercio zonal, urbano ó metropolitano.

SERVICIOS PERSONALES DE ESCALA ZONAL.



1001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominada **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, ubicada en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Localización:

Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento:

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

1.3. USOS RESTRINGIDOS:

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA.

Localización:

Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts.

Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial, el acceso será por una vía local existente o proyectada.

Funcionamiento:

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Mediante plan de implantación.

Los Servicios Urbanos Básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

COMERCIO DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA.

Intensidad:

Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.

Localización:



31001-1-23-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actnal), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga T. L. de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Las Estaciones de Servicio sobre vías de la malla vial arterial cumplirán con la normativa específica sobre la materia y la Cuidado Ambiental para estaciones de servicio de combustibles líquidos y gaseosos.

El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V-0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo No. 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada.

El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por vía local existente o proyectada.

Funcionamiento:

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso,

Mediante plan de implantación.

Las estaciones de servicio cuando se exija según reglamentación.

El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs.

Las estaciones de servicio pueden hacer parte del comercio urbano o metropolitano.

COMERCIO PESADO DE ESCALA URBANA.**Intensidad:**

Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.

Localización:

Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada.

INDUSTRIA.

La Industria se permitirá como uso único o complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente.

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana RR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Sobre vías de la mala vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la mala vial arterial el acceso será por vía local existente o proyectada.

1.4. USOS DOTACIONALES SEGÚN EL DECRETO DISTRITAL 120 DE 2018:

Solo se podrán desarrollar los usos dotacionales permitidos por el Decreto Distrital 120 de 2018 para el Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Servicios Empresariales e Industriales, cumpliendo con las condiciones de intensidad, localización y funcionamiento establecidas en el Cuadro Anexo 2, las exigencias establecidas en el correspondiente Plan Maestro y su descripción, la cual está contenida en el citado decreto.

La cuota de estos estacionamientos será la definida según el uso y escala establecidos en el cuadro anexo No. 4 del Decreto 196 de 2004.

2. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).

Los titulares del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, optaron por destinar el 20 % del área útil del proyecto equivalente a un área de 3.781,86 m² a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo predio, cumpliendo así la obligación establecida en el artículo 2.2.2 i 5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 5 del Decreto 221 de 2020.

El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 5 del Decreto 221 de 2021, asigna un índice de 1.1 sobre el área útil construida destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, que equivaldría a un área construida de 8.439,22 m².

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos (Párrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

2.1 ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².



11001-1-21-3128

DE 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.**DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicada en el predio con nomenclatura urbana **KK 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga **Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento**, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

3. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.**3.1. ALTURA PERMITIDA:**

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el presente Acto Administrativo.

Manejo de alturas.

La altura máxima que puedan alcanzar las edificaciones, queda limitada por las restricciones que determine el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los cones de aproximación del aeropuerto Internacional El Dorado.

Altura libre entre placas de piso: Máximo 3.20 metros

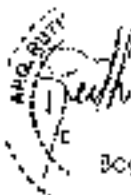
La altura máxima entre alfileres superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.

Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio se contabiliza como piso. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, partes fijas y a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.**3.2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN.**

El índice máximo de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable.



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15** (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Un máximo del 5% del área útil de las Piezas de construcción no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,45 sobre Área Neta Urbanizable.

3.2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo No 44 del Decreto 127 de 2004, El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, se acoge al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO", aplicando la tabla de equivalencias N.º 1 del artículo 14 del citado decreto para el RANGO I en cuanto a que por cada metro de cesión para parque adicional se autorizan veinte (20 m²) metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico al ubicarse el predio en el estrato Tres (3) y que por cada metro de cesión de suelo para la conformación de la malla vial arterial principal de la ciudad se autorizan cuatro punto ocho (4.8 m²) metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico.

El proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, propone un área de cesión adicional para Vías de la Malla Vial Arterial de 2.791.66 m². lo cual le permite incrementar su edificabilidad en 13.396,07 m², correspondiendo a un índice de construcción adicional del 0,75 dando como resultado un índice total de construcción de 1,75 sobre el área neta urbanizable, específicamente hasta 31.305,23 m².

Dentro del índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, para instalaciones mecánicas y puntos fijos y equipamiento comunal.

3.3. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:



11001 - 21-3128 30 Dic 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.:

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Manejo de semisótano:

- El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, y siempre que no se plantee uso de comercio.
- El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

Usos permitidos en sótanos y semisótano:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunitarios y patios de topas.

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.
- En terreno inclinado: Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área.
- Las rampas que se prevén en cumplimiento de las normas racionales sobre acceso a personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

5.4. AISLAMIENTOS.

143051-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 JUL 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominada **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		
Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana	1 a 3	Libre	0,60 mts
	4 a 6		
Industria	7 o mas	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asuman tres (3) metros de altura por cada piso.
2. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.



1 1 0 0 1 - 1 - 2 1 - 0 1 2 8

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DE 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana RR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

3. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee, a excepción de los casos en que presenten salidas en las edificaciones vecinas colindantes. En estos casos podrá plantearse adosamientos de construcciones.
4. Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.
5. Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

3.5. VOLADIZOS.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0,60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0,80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1,00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1,50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

3.6. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá plantearse ductos y cumplirse con la establecida en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que los sustituyan, modifiquen o complementen

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 JUL 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIRON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación será equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Deben plantearse desde el nivel de terreno.

3.7. ANTEJARDINES Y RÉTROCESOS

3.7.1 ANTEJARDINES.

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas en metros, así:

USOS	NÚMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
	De 1 a 3	3,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	De 18 o más	10,00
Comercio, Servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8,00
	De 4 a 6	10,00
	De 7 o más	12,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del PÚT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.



10001-1-21-3129

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramientos, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- Cuando el proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma. no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empadriado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

3.8. RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colindan con zonas de cesión pública destinadas parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

3.9. CERRAMIENTOS.

3.9.1. LOS CERRAMIENTOS DE CARÁCTER DEFINITIVO.

Se regulan por las siguientes disposiciones:

Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.

- a. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de espate.
- b. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

3.9.2. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DE JUNIO 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana ER 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2.50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar.
- Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial
- Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente Acto Administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

4. ESTACIONAMIENTOS.

Según el mapa No. 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), al Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN le corresponde la zona D (Demanda Baja), la cual requiere la cuota de estacionamientos definida para cada uso de conformidad con lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

Nota1: Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Nota2: Para personas con movilidad reducida se designará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4,50 metros por 3,80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

5. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Toda vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, servicios, industrial o dotacional con más de 800 m², que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:



191001-1-21-0128

DE 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

5.1. Para el uso de vivienda de interés social.

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 m² por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 m² por cada unidad de vivienda.

5.2. Para el uso de vivienda No VIS, se exige en una proporción mínima de 15 m² por cada 80 m² de construcción en el uso.

5.3. Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 m² por cada 120 m² de construcción.

5.4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

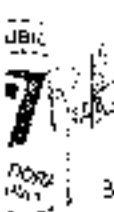
Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los estizos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Un máximo de 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
Zonas verdes recreativas	40%
Servicios comunales	15%



11001-1-21-3128

30 JUL 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente. El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse con figura a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde estas. Del área de equipamiento comunal designado a zonas verdes recreativas, el 50% como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno e primer piso.

6. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

7. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garantizan, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los contemplan.

8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado, con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

8.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:



1001-1-21-0123

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 JUL 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otras:

- Deberán ser construidas según la "CARTILLA DEL ANDÉN" (Decreto 308 de 2018)
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de costadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

9. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN ARROBA, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regule, Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.**DE 30 DIC 2021**

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de abastecimiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del asco de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito:** Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deban tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

10. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

111001-1-21-0120

DE 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estadocimientos y condiciones de diseño.** Decreto 1108 de 2000 en los aspectos vigentes.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, 603 de 2007, 219 de 2016 y 308 de 2018.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

ARTÍCULO 9: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

- 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
- 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004 y, en atención al Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y/o Terceros V.5, y la GU-GJ-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por parte de Urbanizadores y/o Terceros. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.
4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.



19001-1-21-5128

30 JUL 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.**DE**

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

10. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto 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.
11. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifique o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, edicionen o sustituyan.
14. Asimismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 303 de 2018.

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por sesenta (70) centímetros, localizada en lugar



11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO Nº.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional en mención.

16. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de carpenterías o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
17. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
18. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.
19. Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia)
 - a) Según el literal A.1.3.6.5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los muros no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
20. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidas por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según lo ICANH y las normas que lo adicionen e modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.
21. El titular de la presente licencia deberá adelantar ante la Defensoría del Espacio Público los trámites pertinentes para realizar la actualización de los Registros Únicos Inmobiliarios RUPIS, garantizando que estos correspondan a las áreas contenidas en el plano No. CUJXXXX.

1001-1-27-3128

30 NOV 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Locidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

correspondiente al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**.

22. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitida por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

ARTÍCULO 10: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019 el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mognes y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIEDP-, y entrarán a formar parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, renovación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, la entidad lo



11001-1-21-0128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador comparecerá con un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento. Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1. En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega parcial por categorías de tipo de zona de cesión: esta es la entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunitarias, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se encuentre con certificación y/o pta y sobre de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

Parágrafo 2.- En todos los casos las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación, área y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de zona de cesión.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá."

ARTÍCULO 11: DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Para todas las líneas legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del mismo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia, radicado bajo la referencia 11001-1-21-1882.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
- c) Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN** aprobado bajo el número **CU1F1574-01** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No 11001-1-21-1882.

11001-1-21-0128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- d) Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- e) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue, complementaria o sustitiva.
- f) Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, mediante el presente Acto Administrativo.
- g) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
- Oficio Nº CD-006819-2021 de fecha 17 de febrero de 2021, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI
 - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 146930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
 - Oficio No. 33319-2019-0960 / S - 2019-0118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.
- h) Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
- i) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico aprobado.

ARTÍCULO 12: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para tal efecto.



10001-1-2020-128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No:

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actnal), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

3. Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo, y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado el proceso de urbanización.

ARTÍCULO 13: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ii. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

CAPITULO II

DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 14: APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Conceder a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, Representada legalmente por el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.735, para el predio ubicado en la **KR 113 20 B 15 (actual)**, identificado con Matrícula Inmobiliaria No 500-1463401 y Cúip AAA9079PFSK de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 16º del presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No: 11001-1-21-1882.

ARTÍCULO 15: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

Igualmente, establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-154128 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. PEDRO ANTONIO VALENZUELA ANGARITA	25700-36393 CND



1.001.1.21-3123

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DE 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE PONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Pontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEVA	25202-33715 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URBE SARDIÑA	25202-29489 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEVA	25202-33715 CND
REVISOR INDEPENDIENTE	ING. WILSON MORENO BERMUDIZ	25202-27284 CND

ARTÍCULO 16: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Se aprueban ocho (8) Torres de apartamentos, cada una con seis (6) pisos para un total de ciento noventa y dos (192) unidades de vivienda, una (1) edificación para la localización de áreas de equipamiento comunal, desarrolladas en un área útil de 3.781,86 m² según (16) planos arquitectónicos.

1. USO APROBADO

Vivienda Multifamiliar de interés prioritario (VIP) (ciento noventa y dos (192) unidades).

El proyecto contempla 2 apartamentos en torres 1 y 2 para personas con movilidad reducida (Ver plano A-104A).

2. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	7.909,18 M ²
Área Útil	3781,86 M ²
Área del Sótano	112,69 M ²
Área del Primer Piso	1.489,61 M ²

113001-1-21-0128

DE 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominada URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicada en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Área de Pisos Restantes	5.801,20 M2
Área Total Construida	7.403,50 M2
Área Libre	2.292,25 M2

3. EDIFICABILIDAD Y VOLCUMETRIA

I.O.	0,08
I.C.	0,30

4. EDIFICABILIDAD Y VOLCUMETRIA

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	6 pisos / 1 piso (Edificio Comunal)
Piso no habitable	No
Altura en Metros	13,47 Mts / 16,69 Mts y 4,45 Mts
Sótanos	1 (Tanque de Agua)
Semisótano	No
Aislamiento Contra predios vecinos	No Aplica
Antejardín	3,00 MTS X OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSALLES (V-4) 3,00 MTS X KR (13 (V-7))
Voladizo	No
Cerramiento	248,15 ML



1100 1-21-0122 DE

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicada en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Apto para personas con movilidad reducida.	INCLUIDA EN LA TORRE 1Y TORRE 2 COMO APTO 102
--	---

4. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 24

Visitantes: 11 (incluye un cupo para personas con movilidad reducida)

Bicicleteros: 18

5. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	LOSA MACIZA CON VIGAS DESCOLGA
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO LMO
Método de Diseño	Resistencia Última
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal)

Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente nsr-10. Requiere control de materiales de conformidad con la ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento nsr-10 y el decreto nacional 1203 de 2017. El constructor responsable debe cumplir los requisitos del título I y K de nsr-10. Según el literal 1.3 6.5 de nsr-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado". el urbanizador o contratista es responsable de recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales, indicados en planos arquitectónicos según la resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes. Se debe cumplir con los requisitos de 4.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción, en cumplimiento de los requisitos del decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente del ingeniero Wilson Moreno Bermúdez con matrícula profesional no. 25202-27284 CND.

ARTICULO 17: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.



30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-1-21-2128

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana RR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. 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.
4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que 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.
6. 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.



11001-1-21-3128 DE 30 DIC 2021
ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requiera supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. 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.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
13. Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTICULO 18: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicada en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el proyecto urbanístico y arquitectónico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5º del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 19: PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 2019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el edicto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTICULO 20: DELINEACION URBANA.

Los interesados aportaron el formulario N.º 2021332010124669032 de declaración del Impuesto de delimitación urbana con referencia de recaudo N.º 21320011700, presentado el 21 de diciembre de 2021 con pago por \$ 0.00.

ARTICULO 21: CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo e incentivos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

ARTICULO 22: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo. Segundo, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte de la presente resolución:



1001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 26 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

1. Formulario de solicitud
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401
3. Catorce (14) planos arquitectónicos.
4. Cincuenta y seis (56) planos estructurales.
5. Tres (3) memorias de cálculo.
6. Un (1) estudio de suelos.
7. Cuatro (4) planos de elementos no estructurales.
8. Una (1) memoria de elementos no estructurales.
9. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
10. Los costos que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

ARTÍCULO 23: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra este proceder los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.



DONNETH MORALES MORALES
ARQUITECTA

DOUGLAS CALLE
INGENIERO

Fecha de Ejecutoria:

11 MAR 2022

DANIEL MURCIA
ABOGADO

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.944.755 en calidad de Representante Legal de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN VIS - FIDUBOGOTA, constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PPFSK, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-21-4926 del 22 de diciembre de 2021, la Modificación de la Licencia de Urbanización y Construcción vigente del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, fue aprobado bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas vigentes para el predio al momento de la aprobación del proyecto urbanístico.
3. Que mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, la Curadora Urbana N° 1, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Proyecto Urbanístico y concedió Licencia de Urbanización y a su vez concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva y Cerramiento, para el desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador para el predio localizado en la KR 113 20 B 15 (actual), adoptando el plano N° CUIF157/4-01.



12 OCT 2022

11001-1-22-3362
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. Que el parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que las solicitudes modificaciones de licencias vigentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
5. Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de Desarrollo establece en su Artículo 10 respecto de las modificaciones de los proyectos urbanísticos que *"las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital"*.
6. Que, mediante acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, se aprobó el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto de conformidad con el Artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 221 de 2020.
7. Que, la modificación urbanística aprobada mediante el presenta acto administrativo corresponde a la redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario.
8. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, el interesado asigna un índice de 1,1 que equivaldría a un área construida de mínimo 8.056,62 m².
9. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto Distrital 221 de 2020, toda vez que se destinará al interior del proyecto un área de 3.781,86 M2 correspondiente al 42,83% del área útil del mismo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario.



REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

10. Que, la modificación de la licencia de construcción vigente, del proyecto **TORRES DE FONTIBON** consistente en la modificación total del diseño, pasando de 8 torres a 5 torres, 2 torres de 17 pisos y 3 torres de 18 pisos (incluida la torre VIP), quedando un proyecto de nueve (9) unidades estructurales, conformadas por tres (3) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura y dos (2) torres de diecisiete (17) pisos, con setecientos cuatro (704) unidades de vivienda en las que se incluyen siete (7) unidades para personas con movilidad reducida, una (1) edificación en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipamiento comunal, dos (2) edificaciones en un (1) piso para cuartos de basuras y una (1) para tanques de agua subterráneos, Ciento dieciocho (118) cupos de estacionamientos privados, Cuarenta y siete (47) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean 6 cupos para personas con movilidad reducida y Ciento treinta y nueve (139) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828.18 m² según (27) planos arquitectónicos.
11. Que como conclusión de lo hasta aquí expuesto, se tiene que la modificación a que alude el presente Acto, corresponde a:
 - Modificación del proyecto urbanístico en cuanto a la delimitación del área útil VIP conservando la misma área.
 - La modificación del proyecto arquitectónico para la reubicación redistribución y rediseño de las torres, pasando de 8 torres a 5 torres, de las cuales la torre 3 se destina para vivienda VIP, y pasando de 6 pisos a 17 / 18 pisos.
12. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
13. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten”.

14. Que el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que “*En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición*”.
15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 8 de abril de 2022, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales fueron recibidas en su totalidad, adicionalmente, se realizó el día 19 de abril de 2022, publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
16. Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 22 de diciembre de 2021.
17. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, no requiere Licencia Ambiental, lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.



REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

18. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando precedente la solicitud de aprobación para la modificación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON y del proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON.
19. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIF157/4-02.
20. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON y del proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA N° 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO 1.

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

ARTÍCULO 1° Aprobar la Modificación de licencia de Urbanización Vigente para el proyecto denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, localizado en la KR 113 20 B 15 (actual) con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1468401 y CHIP AAA0079PFSK consistente en la



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Re delimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación VIP aprobada mediante Resolución 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021.

ARTICULO 2º ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, el distinguido con el N° CUIF157/4-02, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No. CUIF157/4-01 la siguiente nota:

"Este plano fue reemplazado y sustituido en su totalidad por el plano No CUIF157/4-02".

ARTICULO 3º TÉRMINO DE VIGENCIA DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

La Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, mantiene el término de vigencia otorgado mediante Resolución 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

ARTICULO 4º DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN VIS - FIDUBOGOTA, Representada Legalmente por el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, constituido sobre el predio

REFERENCIA: 11001- -21-4926

11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.**DE**

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

▪ URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, al Ingeniero Civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.031.104 y matrícula profesional No. 25202-164128 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-4926.

ARTICULO 5° La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado LA RESERVA DE FONTIBON deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° del presente acto administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
2. Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
3. Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
4. Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.



Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 6: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Para todas las normas generales y específicas no modificadas en la presente resolución, seguirán siendo las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

ARTÍCULO 7: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

CAPITULO II

DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 8: APROBACIÓN DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO TORRES DE FONTIBON.

Conceder a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, Representada Legalmente por el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado **LOTE BELEN VIS - FIDUBOGOTA** constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., Modificación de Licencia de Construcción vigente.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 10° del presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO. La presente Modificación de Licencia de Construcción Vigente, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la



REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

referencia No. 11001-1-21-4926.

ARTÍCULO 9: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

Igualmente, establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-164128 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. PEDRO ANTONIO VALENZUELA ANGARITA	25700-36393 CND
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. WILSON MORENO BERMUDEZ	25202-27284 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URIBE SARDIÑA	25202-20489 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-164128 CND
REVISOR INDEPENDIENTE	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	25202-33715 CND

ARTÍCULO 10: El artículo 16 de la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, quedara así:

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Nombre: TORRES DE FONTIBÓN

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Se aprueban nueve (9) unidades estructurales, conformadas por tres (3) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura, dos (2) torres de diecisiete (17) pisos, con Quientos sesenta (560) unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), Ciento cuarenta y cuatro (144) unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en las que se incluyen siete (7) unidades para personas con movilidad reducida, una (1) edificación en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipamiento comunal, dos (2) edificaciones en un (1) piso para cuartos de basuras y una (1) para tanques de agua subterráneos, Ciento dieciocho (118) cupos de estacionamientos privados, Cuarenta y siete (47) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean 6 cupos para personas con movilidad reducida y Ciento treinta y nueve (139) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828,18 m2 según (27) planos arquitectónicos.

1. USO APROBADO

Vivienda Multifamiliar: Setecientos cuatro (704) unidades para Vivienda.

2. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	8.828,18 M2
Área del Sótano	270,31 M2
Área del Primer Piso	2.466,50 M2
Área de Pisos Restantes	34.449,75 M2
Área Total Construida	37.186,56 M2
Área Libre	6.361,68 M2

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

I.O.	0.14
I.C.	1.67

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	18 pisos /17 pisos / 3 pisos (Edificio Comunal 1) / 1 piso (Edificios Comunales 2 y 3) VIS/VIP
Piso no habitable	No
Altura en Metros	42.07 Mts / 39.77 Mts / 12.25 Mts y 3.65 Mts Torres VIS - VIP / Edificios Comunales
Sótanos	(Tanques de Agua)
Aislamiento Contra predios vecinos	No Aplica
Antejardín	3.00 MTS X OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSALLES (V-4) / 3.00 MTS X KR 113 (V-7) 7.00 MTS X KR 113 (V-7) PARA LAS TORRES
Control Ambiental	10.02 / 10.08 / 10.13 MTS POR AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE AC. 22 (V-1)
Voladizo	0.48 MTS POR OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE / 0.58 Y 0.80 POR KR 113 (V-7) / 1.50 POR AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE AC. 22 (V-1)
Cerramiento de antejardín	215.10 ML



Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Otros Cerramientos	148.90 ML
Apto para personas con movilidad reducida.	7 UNIDADES - DISTRIBUIDOS EN PRIMER PISO DE LAS TORRES

5. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 118

Visitantes: 47 (incluye 6 cupos para personas con movilidad reducida)

Bicicleteros: 139

6. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	Pilotes
Tipo de Estructura	Muros en concreto reforzado (DMO)
Método de Diseño	Resistencia Última
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico NSR - 10

PARÁGRAFO. Los demás elementos volumétricos no relacionados en la presente resolución, se mantienen de acuerdo a lo aprobado en la Resolución No 11001-1-22-0291 del 26 de enero de 2022.

ARTÍCULO 11: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable y el titular de la licencia, son las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.**DE**

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

CAPITULO IV**DISPOSICIONES FINALES****ARTICULO 12. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

Para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, debido a que el trámite adelantado corresponde a una modificación de licencia vigente, de conformidad con el numeral 3 del artículo 8 del Decreto Distrital 790 de 2017.

ARTÍCULO 13: DELINEACIÓN URBANA.

Los interesados aportaron el formulario N.º 2021332010124669032 de declaración del Impuesto de delineación urbana con referencia de recaudo N.º 21320011700, presentado el 21 de diciembre de 2021 con pago por \$ 0.00.

ARTÍCULO 14: CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo e incentivos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 15: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.

Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, se mantienen y forman parte de la presente Resolución, los siguientes documentos:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401
3. Veintisiete (27) planos arquitectónicos.
4. Ochenta y un (81) planos estructurales.
5. Tres (3) Memorias de cálculo.
6. Un (1) Estudio de suelos.
7. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE


Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

8. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

ARTICULO 16: DE LA NOTIFICACIÓN Y EJECUTORIA.

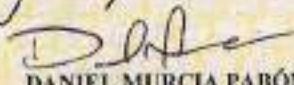
La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de conformidad con el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.




JANNETH MORALES MORALES
ARQUITECTA


DANIEL MURCIA FABÓN
ABOGADO


DOUGLAS CALLE
INGENIERO

Fecha de Ejecutoria 27 OCT 2022

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15
Recibo No. AB23066040
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: A R CONSTRUCCIONES S A S
Nit: 900378893 8, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02020869
Fecha de matrícula: 28 de agosto de 2010
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2023
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 113#7-80P 17Cr 8
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: mloaiza@arconstrucciones.com
Teléfono comercial 1: 6462333
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 113#7-80P 17Cr 8
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: dirjuridica@arconstrucciones.com
Teléfono para notificación 1: 6462333
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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 4993 del 26 de agosto de 2010 de Notaría 24 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de agosto de 2010, con el No. 01409669 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada A R CONSTRUCCIONES S A S.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 4993 de la Notaría 24 de Bogotá D.C., del 26 de agosto de 2010, inscrita el 28 de agosto de 2010 bajo el número 01409669 del Libro IX, en virtud de la escisión de la sociedad GRUPO AR SA, se constituye la sociedad de la referencia.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto principal la promoción, desarrollo y administración de actividades, inmobiliarias, el diseño, construcción y administración directa o indirecta de obras civiles; la venta y comercialización de inmuebles y ejecución de actividades como corredor inmobiliario; igualmente, la sociedad podrá importar y exportar bienes y servicios de conformidad con el régimen aduanero aplicable. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita, civil o comercial tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad. Así mismo, la sociedad podrá avalar y/o garantizar obligaciones de terceros cuando así lo decida la Junta Directiva.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$17.000.000.000,00
No. de acciones : 17.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$12.000.000.000,00
No. de acciones : 12.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$12.000.000.000,00
No. de acciones : 12.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad será ejercida por un (1) Representante Legal quien desempeñará el cargo del Gerente General y dos (2) suplentes de la sociedad. El Representante Legal y sus suplentes, serán nombrados por la Asamblea General de Accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades y obligaciones del representante legal y sus suplentes. La sociedad será gerenciada y representada legalmente ante terceros por el Representante Legal, quien será el Gerente General quien podrán celebrar, suscribir y ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios sociales y con el ejercicio de su objeto social, sujeto a las limitaciones que se indican en el artículo 50 de estos estatutos. En especial, el Representante Legal tendrá las siguientes facultades: A) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los accionistas, terceros y toda clase de autoridades judiciales, administrativas y arbitrales,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15**

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

pudiendo nombrar mandatarios para que los representen, cuando fuere el caso; B) Ejecutar y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; C) Celebrar dentro de las limitaciones previstas en estos estatutos, los actos y contratos que tiendan a cumplir los fines sociales; D) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; E) Convocar a reuniones de la Junta Directiva, siempre que lo juzgue conveniente; F) Presentar a la Asamblea General de accionistas en su sesión ordinaria, un informe detallado sobre el estado de los negocios; G) Presentar a la Asamblea General de Accionistas junto con la Junta Directiva, el balance de cada ejercicio social y los demás anexos e informes de que trata el artículo 446 del Código de Comercio; H) Velar por el recaudo e inversión de los fondos de la sociedad; I) Velar por que los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes; J) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, cuya designación y remoción no esté atribuida a la Junta Directiva o a la Asamblea General de Accionistas; K) Presentar y someter a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas los planes de desarrollo, los planes de acción anual y los programas de inversión, mantenimiento y gastos de la sociedad; L) Preparar y presentar el presupuesto de la sociedad para su aprobación por parte de la Junta Directiva; M) Ejercer las acciones necesarias para preservar los derechos e intereses de la sociedad frente a los accionistas, las autoridades, los clientes, proveedores y terceros; N) Dar cumplimiento a lo establecido en la ley sobre los programas de gestión y control interno; O) Asumir la responsabilidad del control interno de la sociedad; P) Adoptar, divulgar y evaluar lo concerniente a políticas de todos y cada uno de los reglamentos y códigos que desarrolle o implemente la sociedad; deberá evaluar los informes que al respecto le presenten quienes en la sociedad ejercen funciones relativas a esta materia y ordenar las medidas que permitan adoptar los correctivos pertinentes; Q) Todas las demás funciones que señalen la ley, estos estatutos o que le delegue la Junta Directiva o la Asamblea General de Accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal o cualquiera de sus suplentes, con ocasión de las facultades y límites establecidos en los presentes estatutos. Autorizaciones al Representante Legal y sus suplentes. El Representante Legal y sus suplentes requerirán autorización de la Junta Directiva, para suscribir, celebrar y ejecutar cualquier acto o contrato cuya cuantía sea superior a trescientos cincuenta Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (350 SMLMV), salvo que alguno de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

dichos actos o contratos haya sido previamente autorizado en el presupuesto anual vigente de la sociedad.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 22 del 2 de noviembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2018 con el No. 02404678 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	Daniel Giraldo Caceres	C.C. No. 000000094152188

Por Acta No. 29 del 2 de diciembre de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de diciembre de 2019 con el No. 02529761 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Gerente General	Hector Guillermo Del Fonseca Caballero	C.C. No. 000000080031104

Por Acta No. 22 del 2 de noviembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2018 con el No. 02404678 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente Gerente General	Johann Ricardo Hidalgo Del Varela	C.C. No. 000000079944755

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

Por Acta No. 22 del 2 de noviembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2018 con el No. 02404679 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jaime Andres Agudelo Restrepo	C.C. No. 000000079485433
Segundo Renglon	Juan Fernando Agudelo Restrepo	C.C. No. 000000079155254
Tercer Renglon	Carlos Alberto Agudelo Restrepo	C.C. No. 000000079156686

REVISORES FISCALES

Por Escritura Pública No. 4993 del 26 de agosto de 2010, de Notaría 24 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de agosto de 2010 con el No. 01409669 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Guillermo Sanchez Montealegre	C.C. No. 00000005982463 T.P. No. 1147-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 2832 del 30 de junio de 2022, otorgada en la Notaría 44 de Bogota D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 25 de Julio de 2022, con el No. <00047857 del Libro V, la persona jurídica confirió poder general, amplio y suficiente a Angélica Sierra Rodríguez identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.015.406.113, para que represente judicial, extrajudicial, arbitral, pre-arbitral y en sede administrativa a AR CONSTRUCCIONES S.A.S. en todo los asuntos, tramites, actuaciones y diligencias que se inicien, adelanten, tramiten y ventilen ante cualquier autoridad jurisdiccional y administrativa de orden nacional, departamental,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15**

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

municipal, local, distrital, de carácter penal, laboral, civil, comercial, arbitral, contencioso administrativo e investigación administrativa que intervenga o deba intervenir sea que actúe como parte demandante, demandada, parte incidental, tercero interesado y que se surtan ante cualquier jurisdicción, instancia o funcionario. Que en desarrollo del poder general, el apoderado queda expresa, individualmente facultado para ejecutar los siguientes actos: 1) Recibir citaciones, notificaciones y traslados de cualquier demanda o actuación penal, laboral, civil, arbitral, contencioso administrativo y/o investigación administrativa que se formule o inicie contra AR CONSTRUCCIONES S.A.S. 2) Asistir y comparecer en nombre y representación de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. a todas las diligencias y audiencias extrajudiciales y Judiciales que reclamen y exijan por ministerio de la ley o por orden judicial o de autoridad jurisdiccional competente. Por tanto, el Apoderado tendrá la facultad de comparecer y asistir a las audiencias de conciliación judicial y extrajudicial donde sea la sociedad citada o convocada judicial o administrativamente por cualquier persona natural o jurídica del orden nacional o extranjero, cuando la sociedad fuere requerida. notificada. avisada o informada por las vías legales comunes, a solicitud de parte o por orden judicial o administrativa. en donde tendrá la facultad de celebrar acuerdos conciliatorios. 3) Celebrar y/o coadyuvar transacciones en los procesos en curso en que intervenga AR CONSTRUCCIONES S.A.S. como parte o tercero. 4) Desistir total o parcialmente, condicional o incondicionalmente y coadyuvar desistimientos en los procesos judiciales y/o administrativos en que intervenga AR CONSTRUCCIONES S.A.S. como parte o tercero. 5) Solicitar e intervenir en la práctica de toda clase de pruebas anticipadas solicitadas por AR CONSTRUCCIONES SAS. que deban surtirse con su citación o intervención. 6) Concurrir ante las autoridades jurisdiccionales y/o administrativas y absolver directa y personalmente en nombre de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. todas las declaraciones, testimonios y los interrogatorios de parte que se le formulen en procesos o actuaciones, las partes, las autoridades públicas, los funcionarios judiciales, administrativos o los árbitros centro de procesos arbitrales, quedando expresamente facultado para confesar en nombre de AR CONSTRUCCIONES S.A.S., transigir, conciliar, desistir, comprometer el pleito ante árbitros, recibir, y entregar bienes corporales e incorporales a que aluda cualquier juicio o disputa, ejercer, actuar y comportarse como procurador Judicial, ratificar la figura de la agencia oficiosa o procesal según el caso, conferir poderes especiales a abogados para que ejerzan e interpongan

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

las acciones legas y administrativas correspondientes como interesado. demandante, convocante y/o conferir poderes para que formulen(n) las excepciones, defensas, incidentes, taches, oposiciones u objeciones cuando funja como parte convocada o demandada, y en general, ejercer todas aquellas facultades previstas en el artículo 77 del Código General del Proceso. 7) Tachar de falso cualquier documento, peritazgo y prueba testimonial que así lo amerite y que se oponga a AR CONSTRUCCIONES SAS. 8) Celebrar compromiso para dirimir los conflictos civiles, comerciales y contencioso administrativos que sean susceptibles de dirimir por un Tribunal de Arbitramento y convenir las prórrogas para la duración del proceso y demás condiciones especiales o particulares. 9) Interponer recursos ordinarios de reposición, apelación, queja y suplica; y los extraordinarios de anulación, casación, revisión en contra de cualquier providencia judicial o acto administrativo emanado de autoridad jurisdiccional y/o administrativa, con el fin de ejercer le defensa integra de AR CONSTRUCCIONES SAS. 10) Iniciar cualquier clase de acción judicial y/o administrativa consagrada en la Constitución Política de Colombia, en la legislación Nacional y en general en el ordenamiento jurídico colombiano, en las que se pretenda el reclamo patrimonial o extrapatrimonial de derechos en favor de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. 11) En general para que asuma la personería de la empresa cuando así lo estime conveniente y necesario, de tal modo que en ningún caso quede la empresa sin representación alguna, pudiendo interponer los recursos o adelantar las gestiones que considere pertinentes para el mejor ejercicio del presente poder.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 2820 del 26 de mayo de 2011 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01483860 del 31 de mayo de 2011 del Libro IX
Acta No. 05 del 19 de octubre de 2011 de la Asamblea de Accionistas	01524383 del 1 de noviembre de 2011 del Libro IX
Acta No. 6 del 8 de febrero de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01608712 del 20 de febrero de 2012 del Libro IX
Acta No. 7 del 14 de junio de 2012	01650681 del 16 de julio de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

de la Asamblea de Accionistas	2012 del Libro IX
Acta No. 9 del 10 de octubre de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01697393 del 14 de enero de 2013 del Libro IX
Acta No. 12 del 12 de diciembre de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01891110 del 4 de diciembre de 2014 del Libro IX
Acta No. 13 del 14 de marzo de 2014 de la Asamblea de Accionistas	01818445 del 20 de marzo de 2014 del Libro IX
Acta No. 13 del 14 de marzo de 2014 de la Asamblea de Accionistas	01823701 del 4 de abril de 2014 del Libro IX
Acta No. 17 del 1 de diciembre de 2015 de la Asamblea de Accionistas	02048435 del 24 de diciembre de 2015 del Libro IX
Acta No. 22 del 2 de noviembre de 2018 de la Asamblea de Accionistas	02404677 del 14 de diciembre de 2018 del Libro IX
Acta No. 25 del 28 de febrero de 2019 de la Accionista Único	02498197 del 21 de agosto de 2019 del Libro IX

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 23 de marzo de 2017 de Representante Legal, inscrito el 24 de marzo de 2017 bajo el número 02199405 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO AR S A S

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2014-11-14

**** Aclaración Situación de Control ****

Se aclara el Registro No. 02199405 del libro IX en el sentido de indicar que la sociedad GRUPO AR S A S (matriz) comunica que ejerce situación de control directo y grupo empresarial sobre las sociedades AR HOTELES SAS y AR CONSTRUCCIONES SAS (subordinadas).

Por Documento Privado No. Sin núm. del representante legal del 30 de mayo de 2017, inscrito el 31 de mayo de 2017 bajo el No. 02229346 del Libro IX, se aclara la situación de control y grupo empresarial inscrito bajo el registro No. 02199405, en el sentido de indicar que la sociedad GRUPO AR SAS (matriz) también ejerce situación de control

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

y grupo empresarial sobre la sociedad AR SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS (subordinada).

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:	6820, 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 369.992.669.000

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15
Recibo No. AB23066040
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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.

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 : 30 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 12 de abril de 2023. \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: 2 de mayo de 2023 Hora: 10:34:15

Recibo No. AB23066040

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B23066040967B7

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



OTOSÍ INTEGRAL AL CONTRATO No. 14740 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN SUSCRITO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S., MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)

Entre los suscritos, a saber, por una parte:

- i. **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 de 15 de enero de 1992, quien en el presente documento actúa a través quien en el presente documento actúa a través de su Representante Legal **LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 79.593.897, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**;

y por la otra,

- ii. **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Publica 4993 del 26 de agosto de 2010 de la Notaria 24 de Bogotá inscrita el 28 de agosto de 2010 bajo el número 01409669 del libro IX, identificada con NIT No. 900.378.893-8, representada legalmente por DANIEL GIRALDO CÁCERES, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.152.188, actuando en calidad de Representante Legal y Gerente General todo lo cual consta en el certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;
- iii. **MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Extranjería No. 327572 y DNI N° 14.573.956 de España, domiciliada en Bogotá D.C. quien obra en nombre y representación propia, quien se denomina **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y en conjunto con AR CONSTRUCCIONES S.A.S., **LOS FIDEICOMITENTES**;

Quienes hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos por medio del presente documento, una MODIFICACIÓN INTEGRAL al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración a un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "CONTRATO"), el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.

PRIMERA. - Que mediante documento privado de fecha 18 de mayo de 2021, los FIDEICOMITENTES y Fiduciaria Bogotá S.A. celebraron un contrato de fiducia mercantil de Administración (en adelante CONTRATO FIDUCIARIO) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO LOTE BELÉN FIDUBOGOTA, modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 06 de septiembre de 2021.

SEGUNDA: Que mediante Escritura Pública No. 1346 de fecha 19 mayo de 2021 de la Notaria Segunda de Chía, se transfirió por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO LOTE BELÉN FIDUBOGOTÁ el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y sobre el cual el FIDEICOMITENTE



DESARROLLADOR proyecta el desarrollo de un proyecto inmobiliario de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – VIS.

TERCERA. - Que mediante Escritura Pública No. 1733 de fecha 27 de diciembre de 2021 de la Notaría veinticuatro del círculo de Bogotá, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por instrucción de los FIDEICOMITENTES cedió a favor de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA la posición contractual de FIDUCIARIA en el CONTRATO FIDUCIARIO, y en virtud dicha cesión se modificó el nombre del FIDEICOMISO siendo ahora FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740), quien actualmente es la titular del derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

CUARTA. – Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adelantará bajo su propia cuenta, riesgo y responsabilidad un proyecto inmobiliario ubicado en la Carrera 113 # 20 B – 15, de la Ciudad de Bogotá, localidad Fontibón, denominado “TORRES DE FONTIBÓN”, en adelante el PROYECTO, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

QUINTA. - Que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante documento privado de fecha 19 de noviembre de 2021 suscribió con FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas para la administración de los recursos de los optantes interesados en adquirir una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO, cuya finalidad es recaudar y administrar los recursos de los optantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias dentro del PROYECTO, mientras se cumplen las Condiciones para la entrega de Recursos contenidas en el mencionado contrato, y, éstos sean entregados al FIDEICOMISO que por este documento se constituye y destinados al desarrollo del PROYECTO.

SEXTA. - Por medio de la suscripción del presente Contrato, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye irrevocablemente a la Fiduciaria para que una vez se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos del proyecto que se establezcan en el CONTRATO DE PREVENTAS que suscribió éste con FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, los recursos sean trasladados al FIDEICOMISO que por el presente contrato se modifica y, no sean entregados directamente a Él.

SÉPTIMA. - Que, para financiar la construcción del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR gestionará el crédito que requiera para la construcción del mismo, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera con el fin de que el FIDEICOMISO que por este acto se constituye sea el deudor de la correspondiente obligación crediticia.

OCTAVA. - Que para el desarrollo del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumirá las actividades de CONSTRUCTOR, GERENTE, y PROMOTOR, como una obligación de hacer, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato.

NOVENA. - Que, para adelantar el PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requiere contar con un vehículo fiduciario a través del cual, la FIDUCIARIA como vocera del mismo reciba la totalidad de los RECURSOS dinerarios que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR destine para tal fin, y realice los PAGOS que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, todo en los términos del presente contrato. Para dicho objetivo EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR solicitó los servicios de la FIDUCIARIA, la cual presentó una propuesta de servicios fiduciarios que fue aceptada por los FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA. – Que entre LOS FIDEICOMITENTES se estableció que el precio por el aporte del lote a EL FIDEICOMISO a favor de EL FIDEICOMITENTE APORTANTE será únicamente la suma de CATORCE



MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.500.000.000.00 M/CTE) más el NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO (9.75%) del valor de las ventas, el cual se encuentra incluido en el valor mínimo garantizado de **VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.000 M/CTE)**, los cuales serán cancelados en la forma descrita en el presente contrato. Es claro para las partes que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO asumieron o asumen obligaciones en relación con las negociaciones adelantadas entre los FIDEICOMITENTES y sólo atenderá los pagos con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y de conformidad con lo aquí indicado.

DÉCIMA PRIMERA. - Que por lo anterior, los FIDEICOMITENTES acuerdan con la FIDUCIARIA la modificación del contrato con el fin de transformarlo a un un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, el cual se ajusta a las nuevas condiciones del negocio jurídico.

Las PARTES han acordado celebrar el presente CONTRATO, el cual se registrará por las cláusulas que se relacionan a continuación:

CLÁUSULAS

CAPITULO I DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO DEL CONTRATO

PRIMERA: DEFINICIONES. Para los efectos del presente contrato los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integran el FIDEICOMISO, dentro de los que se encuentran los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del PROYECTO o sean el producto del desarrollo del PROYECTO o conformados con los bienes destinados al mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del FIDEICOMISO.
2. **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN:** Es el documento que será expedido por el Supervisor Técnico, en el cual se certifique que el Proyecto se ejecutó de conformidad con los planos, diseños, especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción. Dicha certificación se expide para dar cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 1.796 de 2016 o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
3. **COMPRADORES:** Son las personas naturales o jurídicas o cualquier ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, con las cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR celebre los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, las cuales serán transferidas a los COMPRADORES cuando cumplan las obligaciones dinerarias acordadas en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA y se reciba la correspondiente instrucción por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Los COMPRADORES no participarán en las decisiones ni directrices de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR relacionadas con la definición, promoción y ejecución del PROYECTO, pues sus derechos se circunscriben a los consagrados en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, así como en el presente contrato de fiducia.

4. **CONTRATO DE PREVENTAS:** Es el contrato de preventas que suscribió EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la FIDUCIARIA para la administración de los recursos provenientes de



las preventas del PROYECTO, hasta que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite el cumplimiento de las condiciones, momento en el cual, los recursos serán trasladados al FIDEICOMISO que se constituye por el presente contrato.

5. **CONSTRUCTOR:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien tendrá derecho a recibir los remanentes que quedaren en el FIDEICOMISO y la utilidad del proyecto, después de culminado el mismo, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el FIDEICOMISO, de haberse pagado totalmente el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, en el evento de adquirirse y quien adelantará la construcción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá delegar o contratar con un tercero dicha gestión bajo su responsabilidad, para lo cual no requerirá visto bueno de los COMPRADORES ni del FIDEICOMITENTE APORTANTE; sin perjuicio de lo anterior el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cumplir con las obligaciones establecidas en este contrato.
6. **CRÉDITO:** Es la obligación crediticia adquirida por EL FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO con la ENTIDAD FINANCIERA, la cual será desembolsada al FIDEICOMISO o a quien la FIDUCIARIA como vocera del mismo señale por escrito, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
7. **DESTINATARIO DE PAGOS:** Es el FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien una vez ceda el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostente en el presente FIDEICOMISO a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, recibirá únicamente como contraprestación por el aporte del lote, lo equivalente al nueve punto setenta y cinco (9.75%) de las ventas netas del PROYECTO. Para efectos de claridad los FIDEICOMITENTES de manera expresa e irrevocable acuerdan que la contraprestación por el aporte del lote excluye la utilidad del PROYECTO.
8. **ENTIDAD FINANCIERA:** Es la entidad que otorgue el CRÉDITO al FIDEICOMISO.
9. **FASE DE ADMINISTRACIÓN:** Es la etapa que se inicia con la suscripción del presente contrato, y termina cuando se acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS, o se venza el plazo para dicho propósito.
10. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la etapa durante la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, que se inicia al momento en que se acredite el cumplimiento de las condiciones definidas en el CONTRATO DE PREVENTAS y se suscriba el Acta de inicio de obra y se extenderá hasta la transferencia de la última UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO la cual tendrá una duración aproximada de ochenta (80) meses desde el inicio de la construcción del proyecto. En todo caso el plazo de entrega de cada UNIDAD INMOBILIARIA a cada COMPRADOR será la que se indique en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA.
11. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740), el cual se identifica tributariamente con el NIT. No. 830.054.539-0 y actuará con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerza la FIDUCIARIA.
12. **GERENTE:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien adelantará la gerencia del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. Será, además, el responsable de impartir todas las instrucciones que se requieran a la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO; con facultades para instruir en este FIDEICOMISO y tomar decisiones frente al PROYECTO.



13. **INMUEBLE:** Hace referencia al inmueble fideicomitado e identificado con la matrícula inmobiliaria no. 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, el cual es propiedad del presente FIDEICOMISO.

En el momento que se requiera realizar la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o a quien indiquen LOS FIDEICOMITENTES, comparecerá el FIDEICOMISO, en conjunto con LOS FIDEICOMITENTES, a perfeccionar la respectiva transferencia.

14. **MÍNIMO GARANTIZADO:** Corresponde al monto mínimo que el FIDEICOMITENTE APORTANTE recibirá por el aporte del lote a EL FIDEICOMISO, de conformidad con las negociaciones adelantadas directamente con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el cual se determina en la suma de VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.000 M/CTE), conforme a lo descrito en la cláusula novena del presente contrato. Es claro para las PARTES que, dichos pagos se realizarán por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o por el FIDEICOMISO con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de estos conforme a la prelación de pagos aquí establecida, por lo tanto, ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso serán responsables por la insuficiencia de recursos.
15. **PAGOS:** Son los pagos que la FIDUCIARIA realiza como vocera del FIDEICOMISO y exclusivamente con cargo a los RECURSOS del mismo, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.
16. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos que celebran EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y los COMPRADORES interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS, respecto de una determinada UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO, de los cuales ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son parte.
17. **PROMOTOR:** Es EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien adelantará la promoción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad. Quien podrá delegar o contratar con un tercero dicha gestión bajo su responsabilidad, para lo cual no requerirá visto bueno de los COMPRADORES ni del FIDEICOMITENTE APORTANTE; sin perjuicio de lo anterior el PROMOTOR deberá cumplir con las obligaciones establecidas en este contrato.
18. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto denominado "TORRES DE FONTIBÓN" cuya construcción se destinará a vivienda de interés social- VIS- junto con sus respectivas zonas comunes el cual estará compuesto por MIL CIENTO VEINTE (1120) unidades inmobiliarias distribuidas en dos Etapas Constructivas cada una de ellas compuesta por quinientas sesenta (560) unidades inmobiliarias. El desarrollo urbanístico será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el INMUEBLE, bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control, en un término estimado de ochenta (80) meses desde el inicio de la construcción del proyecto.

El Proyecto será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por cuenta, riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad, dirección, planeación y control, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes, en el INMUEBLE, por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del Proyecto, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de los COMPRADORES ni EL FIDEICOMITENTE APORTANTE por cambios que implemente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de entre otras cosas sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y



nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente los Fideicomitentes determinen efectuar al Proyecto.

Esta salvedad deberá quedar establecida en los contratos de promesa de compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los COMPRADORES, razón por la cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga con la suscripción del presente contrato a incluir este párrafo en los contratos que suscriba con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias dentro del proyecto.

19. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del FIDEICOMISO provenientes de los siguientes conceptos: a) Preventas del PROYECTO; b) Los derivados del CRÉDITO; c) Aportes de LOS FIDEICOMITENTES; d) los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO; y e) los rendimientos que generen los RECURSOS.
20. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponde a cada uno de los bienes inmuebles resultantes del PROYECTO, los cuales harán parte del FIDEICOMISO una vez sometido el INMUEBLE al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley e individualizados con su correspondiente matrícula inmobiliaria.
21. **UTILIDADES DEL PROYECTO:** Corresponde al valor resultante de las Ventas del Proyecto menos los costos y gastos del Proyecto.
22. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a que LA FIDUCIARIA le certifique el cien por ciento (100%) de la totalidad de las utilidades que se obtengan del desarrollo del PROYECTO, por lo tanto, en la certificación de utilidades que expida EL FIDEICOMISO será beneficiario única y exclusivamente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
23. **VENTAS DEL PROYECTO:** Corresponden a las sumas recibidas por EL FIDEICOMISO entregadas por parte de los COMPRADORES por la venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.

SEGUNDA: PARTES Y BENEFICIARIO. Son partes del presente contrato las siguientes:

- **La FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
- **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Lo es la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
- **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Lo es la señora MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La participación de los FIDEICOMITENTES en el fideicomiso se registrará de acuerdo con los aportes que cada uno realice. Para todos los efectos, incluyendo los fiscales y tributarios será beneficiario LOS FIDEICOMITENTES de acuerdo con su participación en el FIDEICOMISO. Las utilidades del proyecto si las hay serán entregadas en su totalidad al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a los RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE solo será DESTINATARIO DE PAGOS como contraprestación por el aporte del INMUEBLE, de acuerdo con lo definido en la Cláusula Novena del presente contrato y en ningún caso será beneficiario de las utilidades del proyecto ni responsable de pérdidas o disminuciones del patrimonio autónomo.



TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD- El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS, a través del FIDEICOMISO que a su vez tiene como objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "TORRES DE FONTIBÓN". En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades:

1. En la FASE DE ADMINISTRACIÓN, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS, con el fin de determinar si es viable continuar con la FASE DE CONSTRUCCIÓN, o en el evento en que no se cumplan las condiciones referidas, se procederá con la terminación del presente contrato y la restitución del INMUEBLE a favor de los FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación en derechos fiduciarios, conforme con la instrucción que para el efecto remitan los FIDEICOMITENTES.
2. En la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se adelantarán las siguientes actividades: a) Mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE; b) Recibir, administrar e invertir los RECURSOS; c) Efectuar los PAGOS para el desarrollo del PROYECTO y/o transferir los RECURSOS a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que este los realice directamente, según sea el caso y conforme su instrucción; d) Registrar las obras ejecutadas del PROYECTO cuando a ello haya lugar; e) Ostentar la calidad de titular del crédito constructor aprobado por la ENTIDAD FINANCIERA, para el desarrollo del proyecto; así como recibir los recursos derivados del crédito y suscribir los títulos valores mediante los cuales se instrumenten las obligaciones; f) Otorgar garantías reales y suscribir la hipoteca de primer grado, abierta y sin límite de cuantía sobre el INMUEBLE a favor de la ENTIDAD FINANCIERA para garantizar el pago del CRÉDITO que se otorgue para el desarrollo del proyecto inmobiliario, g transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o a terceros previa instrucción escrita de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; todo de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

El presente contrato se celebra de conformidad con los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, y tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS y se realicen los PAGOS que requieran efectuar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el desarrollo del PROYECTO.

CAPITULO II BIENES E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

CUARTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO. De conformidad con los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato por parte de LOS FIDEICOMITENTES y la transferencia que hacen de los bienes en este acto, se constituye un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad del contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la FIDUCIARIA. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Este PATRIMONIO AUTÓNOMO se denominará "FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)", y se identificará con el NIT 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA.

Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes activos:

1. Los RECURSOS.



2. EI INMUEBLE.
3. Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que en el futuro ingresen al FIDEICOMISO.

Los activos se transferirán al FIDEICOMISO en la medida en que sea necesario y requerido por LOS FIDEICOMITENTES, y su registro y valoración se hará de conformidad con normas vigentes aplicables según la naturaleza del activo.

QUINTA: TRANSFERENCIA DE BIENES FIDEICOMITIDOS. La transferencia de los siguientes BIENES FIDEICOMITIDOS al FIDEICOMISO se realizará así:

1. **TRANSFERENCIA DE RECURSOS:** Los RECURSOS serán transferidos mediante consignación en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que para el efecto informe la FIDUCIARIA.
2. **TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE:** El INMUEBLE fue transferido así:
 - En primer lugar y mediante Escritura Pública número 1346 del 19 de mayo de 2021 otorgada en la Notaría 2ª de Chía, se transfirió por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE a título de aporte en fiducia mercantil, al FIDEICOMISO LOTE BELÉN FIDUBOGOTÁ el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – VIS y,
 - Posteriormente, mediante Escritura Pública No. 1733 de fecha 27 de diciembre de 2021 de la Notaría veinticuatro del círculo de Bogotá, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por instrucción de los FIDEICOMITENTES cedió a favor de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA la posición contractual de FIDUCIARIA en el CONTRATO FIDUCIARIO, y en virtud dicha cesión se modificó el nombre del FIDEICOMISO siendo ahora FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740) cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

SANEAMIENTO: LOS FIDEICOMITENTES declaran que el INMUEBLE se encuentra libre de toda clase de gravámenes, embargos, censos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos por escritura pública y limitaciones de dominio o limitaciones de comercialización de cualquier índole, a paz y salvo por todo concepto y en especial de tasas, contribuciones, impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y demás conceptos asociados al mismo causados hasta la fecha. Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente otrosí, declaran que responderá por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA, las autoridades fiscales y ante terceros adquirentes del INMUEBLE o de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.

Así mismo, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato se obligan al saneamiento del INMUEBLE, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, no solo frente al FIDEICOMISO cuya vocera es la FIDUCIARIA sino también frente a terceros, para lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer a suscribir la correspondiente escritura de transferencia a realizar dicha manifestación. En caso de el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no comparezca a suscribir la correspondiente escritura con la finalidad citada, autoriza a la FIDUCIARIA para que realice la mencionada declaración, para lo cual con la firma del presente contrato otorga un mandato con representación para tal fin, el cual es aceptado por la FIDUCIARIA con la suscripción de este documento.

LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que el INMUEBLE nunca ha sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo, saldrá siempre en defensa de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de



tales conductas. Lo anterior porque al momento de adquirir el INMUEBLE, fueron aplicadas las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que los mismos no se encontraran en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue despojado de él su propietario o poseedor, o abandonado a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad.

PARÁGRAFO PRIMERO. – Cuando EL INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS sean enajenados por parte del FIDEICOMISO, se entenderá que la mencionada transferencia se perfecciona para todos los efectos, incluidos los contables y tributarios, en la fecha de suscripción de la respectiva escritura pública por parte de todos sus intervinientes. Dado lo anterior, sólo hasta ese momento la FIDUCIARIA procederá a realizar el registro que corresponda sobre dicha enajenación.

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer en las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS para efectos de (i) ratificar que mediante dichas escrituras públicas se está dando cumplimiento a las PROMESAS DE COMPRAVENTA que han celebrado con los COMPRADORES y de (ii) declarar que mantendrá indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de las mencionadas PROMESAS DE COMPRAVENTA o de las obligaciones que puedan surgir en virtud del respectivo contrato fiduciario, así como por todas aquellas actuaciones y/o reclamaciones procesales o extraprocesales que se adelanten en contra de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y por el saneamiento de las mismas.

El FIDEICOMISO no asumirá compromisos obligacionales relacionados con el pago del precio o cualquier otro derivado de las PROMESAS DE COMPRAVENTA o de las restituciones fiduciarias que se suscriban con los COMPRADORES, los cuales quedan a cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, obligándose este último a comparecer a suscribir las Escrituras Públicas para la transferencia del INMUEBLE o de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

CAPITULO III. FASE DE ADMINISTRACIÓN

SEXTA: DESARROLLO DE LA FASE DE ADMINISTRACIÓN. Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a acreditar y cumplir ante la FIDUCIARIA lo siguiente:

Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, el FIDEICOMISO administrará el INMUEBLE y se verificará que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE PREVENTAS del PROYECTO, todo con el fin de dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

En el evento en que se venza el plazo establecido en los CONTRATOS DE PREVENTAS y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no haya acreditado el cumplimiento de las condiciones establecidas en los mismos, se procederá con la terminación del presente contrato de forma automática y sin que se requiera ningún requisito adicional al acaecimiento del plazo, evento en el cual la FIDUCIARIA podrá proceder con la restitución del INMUEBLE a favor de los FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación.

En todo caso, si el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita el cumplimiento de las condiciones establecidas en alguno de los CONTRATOS DE PREVENTAS, se podrá iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO respecto del CONTRATO DE PREVENTAS del cual se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones y EL INMUEBLE estará destinado irrevocablemente al desarrollo del proyecto.



CAPITULO IV FASE DE CONSTRUCCIÓN

OCTAVA: FASE DE CONSTRUCCIÓN – DESARROLLO DEL PROYECTO: Corresponde a la fase en la cual se llevará a cabo la construcción del PROYECTO, la cual estará vigente desde la terminación de la FASE DE ADMINISTRACIÓN y se extenderá hasta la transferencia de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, la cual tendrá una duración aproximada de ochenta (80) meses desde el inicio de la construcción del proyecto. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente la entrega y transferencia a los COMPRADORES de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS será de acuerdo con el tiempo establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA que se suscriba con cada uno de los COMPRADORES. En esta fase se continuará con la administración de todos los BIENES FIDEICOMITIDOS, los cuales se destinarán al desarrollo del PROYECTO en los términos del presente contrato. Una vez culminado el desarrollo del PROYECTO, y/o de cada una de sus etapas constructivas, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, procederá con la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de acuerdo con las instrucciones que por escrito le impartará.

Para el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar la información requerida por la FIDUCIARIA para llevar a cabo la ejecución del PROYECTO conforme lo exige la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPITULO V ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO Y RENDICIÓN DE CUENTAS

NOVENA: INSTRUCCIONES DE LOS FIDEICOMITENTES. Para la administración del FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES expresa e irrevocablemente imparten a la FIDUCIARIA las siguientes instrucciones y autorizaciones:

1. **ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:** Autorizan a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, los cuales podrán ser invertidos junto con sus rendimientos, en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición de LOS FIDEICOMITENTES y COMPRADORES en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com).

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.

2. **PAGOS:** Los PAGOS se realizarán bajo los siguientes parámetros y procedimientos:
 - a. La FIDUCIARIA realizará los PAGOS para el desarrollo del PROYECTO y/o transferirá los RECURSOS a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que este los realice directamente, según sea el caso y conforme instruya por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para lo cual deberá diligenciar la tarjeta de firmas establecida por la FIDUCIARIA.
 - b. La instrucción de PAGO deberá estar acompañada de la factura o soporte que corresponda de manera virtual, solo si aplica, (conservando EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo su custodia las facturas o documentos equivalentes originales que establezcan las



normas legales y que corresponden a los PAGOS) EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR verificará bajo su exclusiva responsabilidad que el PAGO y su destino tenga relación con los fines del presente contrato. A falta de ello la FIDUCIARIA rechazará el PAGO sin que por ello se genere ninguna responsabilidad para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

- c. La instrucción para el PAGO debe recibirse por la FIDUCIARIA con una antelación no menor a tres (3) días hábiles respecto de la fecha en que deba efectuarse el PAGO. Si no se recibe con dicha antelación, la FIDUCIARIA queda exonerada de toda responsabilidad por el PAGO respecto del cual se presentó tal circunstancia.
 - d. Las instrucciones de PAGO deberán impartirse mediante el formato previamente definido por la FIDUCIARIA y deberá indicar como mínimo lo siguiente:
 - Nombre o razón social del destinatario del PAGO
 - Número de identificación del destinatario del PAGO
 - Concepto y cuantía del PAGO
 - Fecha de realización del PAGO
 - e. Los PAGOS se realizarán exclusivamente a través de transferencias electrónicas y se emplearán los procedimientos y herramientas establecidos por la FIDUCIARIA.
 - f. La FIDUCIARIA efectuará las deducciones fiscales y declaraciones correspondientes cuando a ello haya lugar de conformidad con la normatividad vigente.
 - g. En el evento que los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO no fueren suficientes para atender los PAGOS, la FIDUCIARIA notificará de este hecho al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para que este, cubra la diferencia dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. Si transcurrido esos quince (15) días hábiles EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no consigna el faltante, la FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar el correspondiente PAGO, sin que por ello se genere responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado expresa e irrevocablemente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato. La insuficiencia de RECURSOS no generará ninguna responsabilidad a la FIDUCIARIA, ni le obliga a ejecutar actividad distinta a la prevista en este punto, en consideración a que el FIDEICOMISO no tiene fines de garantía y está sujeto a la existencia de RECURSOS.
3. **CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y PAGOS A FAVOR DEL DESTINATARIO DE PAGOS:** Entre el FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se acordó que EL INMUEBLE aportado sobre el cual se desarrollará por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el proyecto inmobiliario, fue enajenado por el primero a favor del FIDEICOMISO por la suma de **CATORCE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.500.000.000-OO M/CTE)** más el **NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO (9.75%) del valor de las ventas**, el cual se encuentra incluido en el valor mínimo garantizado de **VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.000 M/CTE)**, valor que será pagado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR directamente y mediante el presente FIDEICOMISO.

Para efectos de claridad los FIDEICOMITENTES de manera expresa e irrevocablemente acuerdan que la contraprestación por el aporte del lote excluye la utilidad del proyecto, y será realizado en los siguientes términos:



- a. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara de manera expresa que, a la fecha de suscripción del presente contrato, ha recibido a satisfacción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la suma de **DIEZ MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.440.000.000,00 M/CTE)** y, por lo tanto, LA FIDUCIARIA registró para el presente FIDEICOMISO el **TREINTA Y SEIS** por ciento (**36%**) de derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- b. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la suscripción del presente documento a LA FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO registre de manera automática e irrevocable, la cesión de los derechos fiduciarios que ostente en el FIDEICOMISO (que a la fecha del presente Otrosí corresponden al 64% **SESENTA Y CUATRO** por ciento) a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los porcentajes y términos aquí indicados; una vez registrado el 100% de los derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMITENTE APORTANTE ostentará única y exclusivamente la calidad de destinatario de los pagos establecidos a continuación.
- c. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar automáticamente la cesión correspondiente al 14% de los derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud del pago realizado el 24 de junio de 2022, por la suma de **CUATRO MIL SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.060.000.000,00 M/CTE)**, valor que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara recibido a satisfacción.
- Para el registro de la cesión indicada se requiere que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR remita a la FIDUCIARIA lo siguiente:
- Una certificación firmada por el representante legal y revisor fiscal en la cual manifieste haber realizado el pago respectivo a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos establecido en el literal b.
 - El comprobante de la transferencia realizada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos establecido en el literal b.
 - Una vez se encuentre efectuada la cesión descrita en el presente literal b, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ostentará el CINCuenta por ciento (50%) de derechos fiduciarios del presente FIDEICOMISO.
- d. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, una vez se encuentren acreditadas las condiciones del CONTRATO DE PREVENTAS y sin requerimientos adicionales, realice el registro de una nueva cesión, de forma automática e irrevocable y a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del cincuenta por ciento (50%) restante de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO que detenta el FIDEICOMITENTE APORTANTE, momento en el cual el FIDEICOMITENTE APORTANTE dejará de ostentar tal calidad de FIDEICOMITENTE convirtiéndose en un DESTINATARIO DE PAGOS.
- i. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO y sin requerimientos adicionales a lo establecido aquí, realice el pago de lo equivalente al nueve



punto setenta y cinco (9.75%) del valor de las ventas netas del Proyecto a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE en su calidad de DESTINATARIO DE PAGO, respetando siempre la prelación de pagos, previa notificación al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, pagos que se empezarán a realizar de forma mensual, una vez se inicie la escrituración de las unidades inmobiliarias del PROYECTO y se haya recibido el 100% del precio de la respectiva unidad inmobiliaria.

En todo caso, LA FIDUCIARIA notificará a EI FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la suma a cancelar al DESTINATARIO DE PAGOS quien tendrá la facultad de verificar y objetar el monto. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá respetar la prelación de pagos, y efectuará el giro a la cuenta bancaria cuyo titular sea el FIDEICOMITENTE APORTANTE en su calidad de DESTINATARIO DE PAGOS, la cual deberá ser informada a LA FIDUCIARIA mediante instrucción firmada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE en su calidad de DESTINATARIO DE PAGOS y remitida en un plazo no menor a treinta (30) días de antelación al inicio de la fase de escrituración.

Dicho pago se realizará siempre y cuando el flujo de caja del proyecto lo permita y existan recursos en el FIDEICOMISO. En el evento de no existir recursos suficientes en el FIDEICOMISO para realizar el pago, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a realizar el pago directamente a la cuenta bancaria cuyo titular es el FIDEICOMITENTE APORTANTE en su calidad de DESTINATARIO DE PAGOS.

En concordancia, con lo descrito en la consideración décima del presente contrato y una vez finalizada la escrituración de la totalidad de unidades inmobiliarias que integran el PROYECTO, LA FIDUCIARIA verificará el valor pagado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMISO a EI FIDEICOMITENTE APORTANTE; si dicho valor es inferior al monto mínimo garantizado, es decir, la suma de VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.000 M/CTE), requerirá a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que a favor de EI FIDEICOMITENTE APORTANTE realice el pago de la diferencia dentro del mes siguiente a la fecha en que haya sido notificado

EI FIDEICOMITENTE APORTANTE con la suscripción del presente otrosí conoce y acepta que las condiciones que consolidan a favor de ella, el derecho a percibir las sumas de dinero por concepto de aporte del lote donde se desarrollara el proyecto inmobiliario, indicadas en el presente numeral son:

1. Que el proceso constructivo propio del PROYECTO sea ejecutado dentro del marco de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y en consecuencia, el mismo culmine exitosamente, en términos de posibilitar la transferencia de las Unidades Inmobiliarias a favor de los Compradores.
2. Que, como consecuencia de la terminación de Las Unidades Inmobiliarias, se suscriban los instrumentos públicos a través de los cuales se transfieran estas a favor de los Compradores y se haya aprobado por parte de la Fiduciaria la escrituración de las unidades inmobiliarias respectivas.
3. Que no obstante haberse acreditado las anteriores condiciones, el flujo de caja del FIDEICOMISO acredite la liquidez disponible para realizar el pago a favor de las personas naturales.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA realizará las retenciones que de conformidad con la normatividad se deban practicar en cada pago que se realicen a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE.



PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que, al momento de efectuar los giros estipulados en la presente Clausula, los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO sean insuficientes para atender dicho pago, la FIDUCIARIA solicitará a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el aporte de los RECURSOS necesarios para tal propósito, quien con la suscripción del presente contrato se obliga a suministrarlos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera. Estos recursos serán entregados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la Fiduciaria para que se pague en la forma estipulada en el presente documento. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR exonera a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de toda responsabilidad por dicho giro, todo lo cual es aceptado por las partes con la suscripción del presente documento.

PARÁGRAFO TERCERO: El valor de los PAGOS que instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en favor del DESTINATARIO DE PAGOS serán responsabilidad exclusiva del mismo.

PARÁGRAFO CUARTO: LA FIDUCIARIA no releva al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ni al FIDEICOMISO, de las obligaciones que haya podido contraer con el DESTINATARIO DE PAGOS, pues las negociaciones del INMUEBLE fueron adelantadas directamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR independiente de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR continuará con la obligación de pagar el precio hasta su cancelación total. EL FIDEICOMISO estará obligado a realizar los pagos a favor del DESTINATARIO DE PAGOS con cargo a los recursos de éste, siempre y cuando los mismos sean suficientes para atender los pagos conforme al Parágrafo Segundo.

PARÁGRAFO QUINTO: Cada uno de los FIDEICOMITENTES es responsable de los efectos contables, tributarios y fiscales que se generen con ocasión de cumplimiento del presente contrato, así las cosas, cada FIDEICOMITENTE declara indemne al otro FIDEICOMITENTE.

4. **AUMENTO DEL VALOR DEL LOTE:** Que, para efectos de realizar los pagos establecidos como contraprestación por el aporte del lote, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye expresa e irrevocable a LA FIDUCIARIA para que junto con el registro de la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, incremente contablemente el valor del lote en la suma de VEINTINUEVE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.000 M/CtE), en consideración al valor mínimo garantizado.
5. **PRELACIÓN DE PAGOS:** Para la realización de PAGOS se tendrá en cuenta la siguiente prelación:
 - a. Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.
 - b. Comisión Fiduciaria.
 - c. Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del PROYECTO.
 - d. Créditos con la ENTIDAD FINANCIERA.
 - e. Los demás pagos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
 - f. El pago a favor del DESTINATARIO DE PAGOS conforme a lo establecido en el numeral 3 de la Cláusula Novena.



- g. Utilidades a favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de conformidad con el presente contrato y después de haber atendido el CRÉDITO con la ENTIDAD FINANCIERA en su totalidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes no podrán modificar la prelación de pagos definida en el presente Cláusula, en especial en lo que se refiere al literal f) de la misma, sin la autorización escrita del DESTINATARIO DE PAGOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para todos los efectos, las partes declaran que conocen y aceptan que la entrega de utilidades a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se realizará una vez se hayan atendido todos los costos y gastos del PROYECTO, así como los pagos a favor del DESTINATARIO DE PAGOS, si las hay, con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO y siempre que haya RECURSOS disponibles.

6. **TRÁMITES PARA EL PROYECTO:** La FIDUCIARIA exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO realizará los siguientes trámites, previa instrucción escrita del FIDEICOMITENTE:

- a. Suscribir ante la ENTIDAD FINANCIERA que le indique el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO, el cual podrá ser desembolsado al FIDEICOMISO o a quien el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruya por escrito.
- b. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le corresponda requeridos para el desarrollo del PROYECTO.
- c. Realizar los registros de las mejoras en desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto remita EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del PROYECTO a título de mejoras.
- d. Transferir, una vez terminadas las obras correspondientes al PROYECTO, las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o a terceros, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta por escrito el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- e. Realizar la liquidación del presente contrato de fiducia mercantil, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.

PARÁGRAFO. - SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR comparecerá a suscribir las correspondientes escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a efectos de ratificar las obligaciones que en virtud del presente contrato le correspondan, dentro de las cuales estará al saneamiento de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley. En caso de que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no comparezca a suscribir las correspondientes escrituras públicas con la finalidad citada, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en nombre de Él realice la mencionada declaración.

7. **ESCRITURACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:** El FIDEICOMISO le otorgará un poder especial, amplio y suficiente a el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para que éste suscriba las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES en nombre y por cuenta del FIDEICOMISO en su calidad de titular jurídico de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y en su propio nombre y representación, siendo claro que



las obligaciones derivadas del saneamiento y estabilidad de la obra, se encuentran en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Así mismo las partes acuerdan que para efectos de la suscripción de las escrituras a través de las cuales se transfiera el derecho de dominio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, deberá agotarse el procedimiento señalado en el manual operativo que será entregado al inicio de la fase de escrituración y deberá utilizarse el modelo de minuta que para el efecto apruebe la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, so pena de que se entienda que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR extralimitó las facultades otorgadas dentro del poder especial, amplio y suficiente que le otorgue el FIDEICOMISO para este propósito y por ende se vea obligado a responder ante la FIDUCIARIA, los COMPRADORES, FIDEICOMITENTE APORTANTE y ante terceros por cualquier reclamación asociada a este concepto, conforme lo establecido en la ley.

El referido poder especial, amplio y suficiente será otorgado exclusivamente por el FIDEICOMISO para la escrituración de la primera etapa del PROYECTO, pudiendo ser extendido a las restantes etapas, a discreción de la FIDUCIARIA; incluso este mandato podrá ser revocado en cualquier momento por la FIDUCIARIA, a discreción de esta última.

DÉCIMA: RENDICIÓN DE CUENTAS. La FIDUCIARIA remitirá a LOS FIDEICOMITENTES y a la ENTIDAD FINANCIERA una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral y ajustada a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada a la FIDUCIARIA.

En caso de un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, LOS FIDEICOMITENTES deberán informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que, si no se produce dicho aviso, la FIDUCIARIA cumplirá con su obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la FIDUCIARIA.

CAPITULO VI OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Además de las previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio, la FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones de LOS FIDEICOMITENTES en el marco del presente contrato:

1. Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN verificar el cumplimiento de las condiciones del CONTRATO DE PREVENTAS para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato.
3. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO
4. Efectuar los PAGOS conforme a las instrucciones que para el efecto imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y lo contenido en este contrato.



5. Girar a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los recursos que se administran en el FIDEICOMISO siempre y cuando dicho cuente con recursos; de acuerdo a la instrucción impartida para este fin.
6. Otorgar poder amplio y suficiente a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que en nombre y representación del FIDEICOMISO transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES o a terceros, según sea el caso, conforme lo establecido en el numeral 7 de la cláusula Novena del presente contrato.
7. Aplicar los principios rectores, la debida reserva y las normas legales vigentes o las que las modifiquen o sustituyan, sobre protección de datos y archivos de la información que reciba, para los fines del presente contrato.
8. Suscribir los pagarés y los demás documentos que instrumenten la operación de CRÉDITO.
9. Atender el pago del CRÉDITO de conformidad con la prelación de PAGOS definida en el presente contrato, con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos.
10. Celebrar respecto del INMUEBLE fideicomitado, los actos de urbanismo y demás actos jurídicos relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario.
11. Emitir una certificación al FIDEICOMITENTE, suscrita por su Representante Legal, en la que conste que el INMUEBLE, fue transferido al FIDEICOMISO para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, con sujeción a lo establecido en el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
12. Otorgar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las autorizaciones, certificaciones y coadyuvancias según sea requerido por las entidades correspondientes, y de manera excepcional poderes, en los trámites que este adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para emprender el desarrollo del PROYECTO sobre el INMUEBLE y las ventas de las UNIDADES PRIVADAS. Esta colaboración en ningún caso implicará que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del PROYECTO.
13. Suscribir la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, previa la validación del mismo, así como la de constitución de servidumbre eléctrica y en general las escrituras públicas de adición, aclaración o de reforma según sea requerido.
14. Emitir las certificaciones que sean requeridas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el cual se indique que es beneficiario del cien por ciento (100%) de la totalidad de las utilidades que se obtengan del desarrollo del PROYECTO.
15. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. En virtud del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos:

1. Exigir a los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.



2. Percibir la comisión fiduciaria pactada en la oportunidad establecida en el presente contrato.
3. Renunciar a la administración del FIDEICOMISO por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES. Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato LOS FIDEICOMITENTES estará obligado a:

1. Dar aviso a la FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y la posesión quieta y pacífica del INMUEBLE o UNIDADES INMOBILIARIAS, y en todo caso, exhibir el presente contrato y el contrato de comodato, para dejar establecido ante la autoridad competente la transferencia de propiedad de que trata el presente contrato y la imposibilidad de perseguir los activos que integran el FIDEICOMISO.
2. Asumir las sanciones, intereses, multas y cualesquiera otros conceptos que puedan llegar a generarse por aspectos fiscales y tributarios de El INMUEBLE y de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y en general, cumplir con las obligaciones sustanciales y formales tributarias inherentes a ellas, por lo cual eximen a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de las actividades relacionadas con tales deberes y les exoneran de responsabilidad por dicho concepto.
3. Cumplir las obligaciones de CONSTRUCTOR, GERENTE y PROMOTOR establecidas en el presente contrato, las cuales asume el FIDEICOMITENTE al actuar en tal condición para el desarrollo del PROYECTO.
4. Entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, en la forma establecida en este contrato.
5. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que la FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no suministren la información requerida por la FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a la FIDUCIARIA para terminar unilateralmente el mismo, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA.
6. Desarrollar todas las actividades que permitan a la FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas las necesarias para la liquidación del presente contrato.
7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a pagar la comisión fiduciaria en la forma y términos establecidos en este contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
8. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a asumir los gastos que se causen por la transferencia de RECURSOS, recaudos y PAGOS establecidos en este contrato, los cuales serán descontados por la FIDUCIARIA de los RECURSOS. En el evento que los RECURSOS sean insuficientes para atender el pago de estos conceptos, DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato se obligan a entregar los RECURSOS necesarios para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera.



9. Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a presentar una certificación semestral a la FIDUCIARIA, en donde se indique que los RECURSOS se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.
10. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a no recibir directamente ni por medio de sus empleados ni agentes, en ninguna de sus calidades (FIDEICOMITENTE, GERENTE, PROMOTOR, CONSTRUCTOR) dineros, aportes, cuotas o anticipos de parte de los COMPRADORES con ocasión de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, toda vez que estos RECURSOS deben depositarse por éstos directamente en el FIDEICOMISO.
11. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá efectuar las retenciones, declaraciones y pago de tasas, contribuciones o impuestos a que haya lugar en subcontrataciones que realicen EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en desarrollo de sus aportes, por conceptos cuyos costos sean imputables al PROYECTO. Esta actividad la realizará EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en condición de mandatario en virtud de mandato sin representación del FIDEICOMISO, el cual acepta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la firma del presente contrato.
12. El PROYECTO se desarrollará por etapas que podrán ser administradas en centros de costos independientes, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará a la FIDUCIARIA lo siguiente:
 - El inicio de la fase constructiva de cada una de las etapas.
 - La etapa del PROYECTO y el centro de costos del FIDEICOMISO a los cuales deben ser aplicados los aportes que realice el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
 - La etapa del PROYECTO y el centro de costos, a los cuales deben ser aplicados cada uno de los PAGOS que sean solicitados en desarrollo del FIDEICOMISO.
 - La etapa del PROYECTO, y el centro de costos, en el cual deben ser registradas en el FIDEICOMISO las diferentes partidas de los informes de costos por avance de obra, que sean presentadas.
13. Suministrar a la FIDUCIARIA los RECURSOS necesarios para la defensa y protección los BIENES FIDEICOMITIDOS, así como los necesarios para la defensa de los mismos e impartir las instrucciones necesarias para el adelanto de las correspondientes acciones, salvo que el FIDEICOMISO cuente con los recursos necesarios para atender la defensa y protección de los BIENES FIDEICOMITIDOS para lo cual será responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR impartir las instrucciones que sean del caso para la utilización de los mismos.
14. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR al momento de liquidación del presente contrato, asumir todos aquellos pasivos o cuentas por cobrar que se hayan incorporado en la información económica del FIDEICOMISO, que no pudiesen ser cancelados con cargo a los RECURSOS existentes en el mismo.
15. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información relacionada con el tercero que sea destinatario de pagos o trasferencias, a efectos de que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar como mínimo la siguiente información:
 - Nombre o razón social completos del tercero
 - Número de identificación del tercero



- Dirección y Ciudad del tercero

16. Desarrollar todas las actividades que permitan a la FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del CONSTRUCTOR como mínimo las siguientes, las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Realizar sobre el INMUEBLE todas las obras necesarias para el desarrollo del PROYECTO hasta su finalización.
2. Tramitar a su nombre y como titular de la misma la licencia de parcelación, construcción y cualquier otra licencia urbanística que se requiera para el desarrollo del PROYECTO.
3. Realizar directamente o a través de los contratistas o subcontratistas que contrate, la consecución de los documentos técnicos necesarios para desarrollar el PROYECTO.
4. Remitir a las autoridades competentes las copias de las actas de supervisión técnica independiente contratada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para el PROYECTO que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación.
5. Entregar el PROYECTO debidamente terminado cumpliendo todas las exigencias técnicas y de calidad y dentro de los plazos estipulados en el presente contrato.
6. Contratar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad los suministros, la mano de obra y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al PROYECTO.
7. Definir el programa detallado de suministro de equipos, mano de obra y materiales, así como los rendimientos semanales, con la intensidad necesaria para cumplir los plazos.
8. Coordinar y controlar el avance armónico de los trabajos para que no exista interferencia entre los contratistas.
9. Supervisar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, con el fin de que no se presenten accidentes, demoras ni pérdidas por esta causa.
10. Contratar bajo su única y exclusiva responsabilidad un Supervisor Técnico el cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en la ley 1796 de 2016 y ejecutará las funciones previstas en las normas legales que regulan dicha función.
11. Vigilar el pago oportuno de todas las prestaciones sociales tanto del personal empleado en su calidad de constructor, como de los empleados de los contratistas y subcontratistas cuyos servicios sean adquiridos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su calidad de CONSTRUCTOR.
12. Obtener la certificación técnica de ocupación del PROYECTO de manera previa a la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y entregarla a la FIDUCIARIA para que proceda con su protocolización en el folio de matrícula del INMUEBLE de mayor extensión donde se desarrollará el PROYECTO, y/o en los folios de matrícula de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes, según lo determine EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.



Es claro que la FIDUCIARIA no procederá con la suscripción de las escrituras públicas respectivas si no se cuenta con dicha certificación técnica de ocupación.

13. Efectuar la entrega de las zonas comunes a la copropiedad que se constituya en virtud del PROYECTO, así como garantizar la atención de reclamaciones e inquietudes posteriores a las transferencias tanto a los COMPRADORES como a la copropiedad del PROYECTO, en los términos de ley.
14. Efectuar la entrega material definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, obligación que cumplirá una vez se haya protocolizado la certificación técnica de ocupación del PROYECTO en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al INMUEBLE de mayor extensión y/o en los folios de matrícula inmobiliaria de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del mismo, según lo determine EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
15. Tomar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, pólizas que amparen, todo riesgo en construcción y de responsabilidad civil extracontractual, cuyos beneficiarios sean el FIDEICOMISO con NIT. 830.054.539-0, en las siguientes condiciones:
 - a. Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado deberá ser por lo menos el valor de los costos directos del PROYECTO o el que establezca la entidad financiera en caso de que otorgue el CRÉDITO para el desarrollo del PROYECTO.
 - b. Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3) meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción; o incluida dentro de una Póliza de Responsabilidad Civil Sombrilla que ampare todos los proyectos de la compañía.

Cuando las garantías se vean afectadas con ocasión de la ocurrencia de siniestros, las mismas deberán reponerse con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, siendo obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA efectúe tal pago, reembolsar tales recursos al FIDEICOMISO.

DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DEL GERENTE Y PROMOTOR DEL PROYECTO. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del GERENTE y PROMOTOR del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Asumir la obligación de saneamiento del INMUEBLE y de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, frente al FIDEICOMISO y a terceros, de acuerdo con lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a comparecer en nombre propio a la suscripción de las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS para garantizar dicha obligación y la estabilidad de la obra; lo cual es aceptado irrevocablemente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no comparezca, autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que haga constar en su nombre y en calidad de mandataria, esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia del inmueble.
2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá fijar las CONDICIONES en las PROMESAS DE COMPRAVENTA que celebre ÉL con cada uno de los COMPRADORES atendiendo las previsiones del presente contrato e indicando de manera clara y concreta la UNIDAD INMOBILIARIA sobre la cual recae la PROMESA DE COMPRAVENTA y los valores que deberá transferir el COMPRADOR.



3. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a impartir por escrito a la FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para la realización de los PAGOS, conservando bajo su custodia las facturas o documentos equivalentes originales que establezcan las normas legales y que corresponden a los PAGOS.
4. De conformidad con las normas legales vigentes, radicar los documentos necesarios ante las autoridades administrativas competentes para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación/ comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
5. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, en la forma establecida en este contrato.
6. Tramitar directamente ante la ENTIDAD FINANCIERA el otorgamiento del CRÉDITO e impartir las instrucciones necesarias para que la FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO suscriba los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO.
7. Definir la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal y remitirla a la FIDUCIARIA para su revisión, así como comparecer a la suscripción de la respectiva escritura pública en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y gestionar su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
8. Elaborar el modelo de minuta de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS que deberá suscribir el FIDEICOMISO según corresponda y que deberá ser previamente aprobado por la FIDUCIARIA.
9. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el INMUEBLE y la desafectación sobre cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuando así se requiera.
10. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre jurídico que deban adelantarse contra los COMPRADORES.
11. Realizar la entrega de las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística.
12. En caso de requerirse, deberá obtener la certificación técnica de ocupación del PROYECTO de manera previa a la escrituración y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo con lo establecido en la ley 1796 de 2016. Es claro que la FIDUCIARIA no procederá con la suscripción de las escrituras públicas respectivas si no se cuenta con dicha certificación técnica de ocupación en caso que esta se requiera.
13. Presentar a su nombre la licencia de construcción y parcelación del PROYECTO, y demás licencias o permisos requeridos, y gestionar las modificaciones en caso de que se requiera.
14. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de mercadeo, promoción y comercialización del PROYECTO, así como todas las gestiones y actividades de promoción del mismo.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. En desarrollo de lo anterior, se obliga a solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual en caso de ser autorizada debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán dentro de las normas que regulan la



materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación por parte de LOS FIDEICOMITENTES lo hará responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la FIDUCIARIA.

16. Informar a los COMPRADORES claramente acerca de los derechos y obligaciones que adquieren con motivo de su vinculación al presente negocio fiduciario, de forma previa a que ello ocurra, y entregarles una copia del presente contrato así como de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, obligándose a entregar a la FIDUCIARIA constancia de recibo de estos documentos por parte de los COMPRADORES.
17. En virtud del contrato de comodato suscrito el veintisiete (27) de diciembre de Dos Mil Veintiuno (2021) entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ejercer la tenencia real y material del INMUEBLE y velar por su cuidado y mantenimiento durante todo el tiempo de ejecución del PROYECTO.
18. De conformidad con las normas legales vigentes, radicar los documentos necesarios ante las autoridades administrativas competentes para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación y/o comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
19. Coordinar la vinculación de los COMPRADORES, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del FIDEICOMISO para tales efectos.
20. Remitir a la FIDUCIARIA las PROMESAS DE COMPRAVENTA con cada uno de los COMPRADORES.
21. No recibir directamente ni por medio de sus empleados ni agentes, en ninguna de sus calidades (FIDEICOMITENTE, GERENTE, PROMOTOR, CONSTRUCTOR) dineros, aportes, cuotas o anticipos de parte de los COMPRADORES, toda vez que estos RECURSOS deben depositarse por éstos directamente en el FIDEICOMISO, todo lo anterior deberá hacerlo constar en las PROMESAS DE COMPRAVENTA que suscriba con cada uno de los COMPRADORES.
22. Presentar una certificación semestral a la FIDUCIARIA, contada desde la fecha de inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, en donde se indique que los RECURSOS se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.
23. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio que suscriba con la FIDUCIARIA para las actividades de vinculación de los terceros al PROYECTO.
24. Dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por las normas legales vigentes y específicamente lo que señale la Superintendencia de Industria y Comercio de cara al deber de divulgación de información a los consumidores de bienes inmuebles destinados a vivienda.
25. En relación con los datos personales de los COMPRADORES suministrados a la FIDUCIARIA con ocasión del presente contrato, certifica: i) que cuenta con la autorización libre, previa, expresa e informada de los titulares de los datos para que la información sea compartida para las finalidades exclusivas previstas en este contrato; ii) que ha informado a los titulares de los datos sobre la finalidad y los derechos les asisten en virtud de la autorización otorgada, y iii) que ha dado cumplimiento a las disposiciones que regulan la materia.
26. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio de Entrevista (SARLAFT) que suscriba con la FIDUCIARIA para las actividades de vinculación de los terceros al PROYECTO.



DECIMA SÉPTIMA: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato ya que el mismo es irrevocable.

PARÁGRAFO. - En razón a que al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es igualmente BENEFICIARIO del presente contrato, en proporción a sus aportes, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

DÉCIMA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES. Además de las previstas en la ley y en la PROMESA DE COMPRAVENTA, son obligaciones especiales de los COMPRADORES las siguientes:

1. Suscribir con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la PROMESA DE COMPRAVENTA para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
2. Entregar directamente al FIDEICOMISO y no al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR u otros terceros, el valor correspondiente al precio por concepto de la venta de la UNIDAD INMOBILIARIA que acordó con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme el plan de pagos pactado con éste.
3. Declarar bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la FIDUCIARIA en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación al PROYECTO, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a LA FIDUCIARIA con respecto a dichos activos, se obliga irrevocablemente a responder ante la misma, relevando de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISO y al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos.
4. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato. En todo momento la información suministrada por los COMPRADORES debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
5. Comparecer a otorgar la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA en la fecha convenida con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y que será informada por este último a la FIDUCIARIA en la debida oportunidad, y pagar lo que le corresponda por la transferencia (notaría y registro).
6. Desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública o del momento de la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA, lo que primero ocurra, a su favor por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, serán de cargo de los COMPRADORES todos los gastos, impuestos e intereses que se causen. Si el COMPRADOR no se presentare a recibir la (s) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s), el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a considerar que tal(es) UNIDAD (es) INMOBILIARIA (s) han sido recibida(s) a satisfacción por el COMPRADOR desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirla(s).
7. No ceder su calidad de COMPRADORES sin la aceptación escrita y previa del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de la FIDUCIARIA.
8. Las demás previstas en el presente contrato.

DÉCIMA NOVENA: DERECHOS DE LOS COMPRADORES: Además de las previstas en ley, son derechos a favor de los COMPRADORES los siguientes:



1. Recibir la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos del presente contrato, a título de compraventa, libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, salvo las relacionadas con la propiedad horizontal y las servidumbres necesarias para el PROYECTO o que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos. Salvo por la hipoteca de mayor extensión que pesará sobre EL INMUEBLE en virtud del CRÉDITO otorgado para la ejecución del PROYECTO, la cual será cancelada en la proporción que le corresponde al(os) inmueble(s) prometido(s) en venta, junto con la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, hecho que conocen y acepta expresamente COMPRADORES.
2. Recibir materialmente la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor por parte del FIDEICOMITENTE, en los términos contemplados en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
3. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR garantiza a los COMPRADORES, conforme la ley aplicable, el buen funcionamiento de la unidad entregada, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran por hechos que sean de responsabilidad del FIDEICOMITENTE en los términos de Ley.
4. Ceder su calidad de COMPRADORES, en el evento en que así sea requerido y previo visto bueno del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; la FIDUCIARIA puede objetar al cesionario conforme la ley aplicable.
5. Recibir los informes periódicos que presente la FIDUCIARIA cada seis (6) meses contados desde la firma de este contrato con ocasión del FIDEICOMISO, conforme lo dispone la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
6. Las demás previstas en el presente contrato.

CAPITULO VII DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

VIGÉSIMA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los PAGOS a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

En caso de no cumplimiento de sus obligaciones o frente al retraso en el cumplimiento de las mismas por parte de la FIDUCIARIA, por causas externas no imputables a la FIDUCIARIA, tales como, pero sin limitarse a, la fuerza mayor, caso fortuito y/o situaciones imprevistas o imprevisibles, no se generará responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, quien, en todo caso, implementará las medidas razonables a su cargo con el fin de dar solución a la situación presentada y lograr el cumplimiento de sus obligaciones.

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por LOS FIDEICOMITENTES, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas



obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguiente aspectos o actividades:

- La aprobación o ejecución del presupuesto de obra, la verificación del flujo de caja o del nivel de comercialización del PROYECTO, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el INMUEBLE, los plazos de entrega, la determinación del costo o valor de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la determinación de los puntos de equilibrio establecido por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el CONTRATO DE PREVENTAS del PROYECTO. El FIDEICOMISO no será garantía ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deba pagar el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de dichos actos.
- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con los COMPRADORES en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionado con el PROYECTO o las UNIDADES INMOBILIARIAS, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la FIDUCIARIA y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE.
- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el PROYECTO, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de constructor, promotor, comercializador, gerente o interventor del PROYECTO, calidades que la FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia las ostenta ni ostentará.
- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir a los fideicomitentes, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a atender, responder y mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud la FIDUCIARIA estará facultada para llamar en garantía al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el evento en que ella lo requiera.
- Por el éxito o fracaso del PROYECTO o frente a las controversias originadas por la estabilidad de la obra dado que legal y contractualmente, tales resultados y actividades no competen a la FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA PRIMERA. - RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES. Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES previstas en otras cláusulas del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declaran, reconocen y aceptan irrevocablemente lo siguiente:

1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a instruir bajo su cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad los desistimientos de los COMPRADORES que se requieran hacer por incumplimiento en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, por lo tanto, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO actuara exclusivamente de conformidad con la instrucción que le imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, declarando desde ya indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación que realicen los COMPRADORES en relación con dichas instrucciones.



2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es responsable exclusivo por el cumplimiento de las obligaciones del enajenador de vivienda durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley 1796 de 2016. Para efectos de claridad, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por este tipo de obligaciones.

Por tal motivo, le corresponde al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley señalada, en los términos que establezca el Gobierno Nacional.

3. La tenencia del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO en ningún momento o circunstancia estará radicada en la FIDUCIARIA o en el FIDEICOMISO, sino exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. todo lo anterior, en virtud del contrato de comodato suscrito el veintisiete (27) de diciembre de Dos Mil Veintiuno (2021) entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Por tal razón, exclusivamente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responderá por los perjuicios derivados de daños, merma, deterioro, ruina, destinación diferente o ilegal descuido en la custodia o del mal uso del INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO, debidamente comprobado en foro judicial, y por el pago de todos los conceptos inherentes a la administración, custodia y cuidado de dichos activos, tales como cuotas de administración, servicios públicos, vigilancia, tasas y contribuciones generadas por los mismos. En consecuencia, LOS FIDEICOMITENTES exoneran a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier responsabilidad frente a tales conceptos.

4. En la enajenación del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o de las áreas comunes del PROYECTO, según corresponda, la responsabilidad de la FIDUCIARIA, del FIDEICOMISO, se encuentra limitada a la transferencia jurídica de los mismos.
5. La entrega material definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES, se llevará a cabo por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, una vez se cuente con la certificación técnica de ocupación del PROYECTO, y de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del mismo, en caso de que así se requiera y en los términos contemplados en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
6. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, conforme a lo ordenado por el artículo 6 y 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016) u otra normatividad que la modifique complemente o sustituya, se obliga a efectuar la protocolización del CERTIFICADO DE OCUPACIÓN TÉCNICA del PROYECTO en el reglamento de propiedad horizontal o en las escrituras públicas de compraventa suscritas con los COMPRADORES.

Cualquier responsabilidad de todo tipo con ocasión del incumplimiento de lo anterior, incluidas multas por parte de autoridad competentes se encuentran en cabeza de EL FIDEICOMITENTE, quienes se obligan a mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO y a salir en su defensa en desarrollo de estos conceptos.

7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será responsable frente a la FIDUCIARIA, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación en de las áreas comunes del PROYECTO, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.
8. Como el objeto del presente contrato consiste exclusivamente en la administración de los RECURSOS y la atención de los PAGOS, expresa e irrevocablemente se exime a la FIDUCIARIA



de toda responsabilidad relacionada con el PROYECTO, toda vez que su desarrollo y la ejecución en todos los aspectos técnicos, administrativos, financieros, jurídicos, tributarios, comerciales y de cualquier otra índole, son de responsabilidad exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES.

9. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por la mora en la realización de los PAGOS cuando la misma sea imputable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o al destinatario del correspondiente PAGO.
10. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR directamente o por intermedio del gerente serán los únicos responsables de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el PROYECTO.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES SOBRE SUS ACTIVOS. LOS FIDEICOMITENTES declaran que los activos de que dispone en el momento de la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, aparte de los que conforman el FIDEICOMISO, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas para con sus acreedores con anterioridad a la fecha de la celebración del presente documento. Así mismo, manifiestan que con la celebración del contrato de fiducia mercantil no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto que como se dijo, poseen otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos y, asegura además que la celebración del presente contrato de fiducia mercantil no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores, y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud en las declaraciones contenidas en esta cláusula.

CAPITULO VIII GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA TERCERA: GASTOS. La totalidad de los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, así como los gastos que genere la suscripción del presente contrato serán por cuenta exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y se cancelarán con cargo exclusivo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- La comisión fiduciaria prevista en el presente contrato.
- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la respectiva entidad financiera, incluyendo los costos de la cuenta de manejo referenciado que se abra a nombre del FIDEICOMISO.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
- Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los PAGOS realizados en desarrollo del FIDEICOMISO.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO y de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
- Los gastos de liquidación del presente contrato fiduciario.
- Los costos de viaje o traslado de funcionarios de la FIDUCIARIA, que sean necesarios para atender asuntos propios del FIDEICOMISO, previa autorización de LOS FIDEICOMITENTES.
- Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para la revisión de la información del FIDEICOMISO, con destino a Los Fideicomitentes, a la Superintendencia Financiera de Colombia u otra autoridad competente, cuando cualquiera de aquellos lo requieran.



En el evento que no existan RECURSOS para este propósito, la FIDUCIARIA los solicitará a LOS FIDEICOMITENTES quienes se obligan a suministrar dichos RECURSOS a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. En el evento que no existan recursos en el FIDEICOMISO, y LOS FIDEICOMITENTES no aporten los RECURSOS requeridos para este efecto, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar las actividades para las cuales dichos RECURSOS fueron solicitados, sin que se genere responsabilidad alguna en cabeza de la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no cumplan con su obligación de atender los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, el presente contrato se podrá dar por terminado en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA, lo cual es aceptado expresamente por LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA: COMISIÓN FIDUCIARIA. La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

1. Por concepto de la estructuración y montaje del FIDEICOMISO, una suma fija y única que se causará con la firma del presente contrato y será pagada por parte de LOS FIDEICOMITENTES dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA remita la respectiva factura equivalente a UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.800.000 COP) más el IVA correspondiente.
2. Por la operación del FIDEICOMISO, desde la fecha de suscripción del presente contrato y hasta el inicio de la construcción del Proyecto, una comisión mensual equivalente a UN Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1 SMMLV) más IVA.
3. Por las actividades relacionadas con la operación del FIDEICOMISO, desde la fecha de inicio de la obra y hasta la terminación de la construcción y registro del total de los costos del proyecto se cobrará una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a CINCO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (5.5 SMLMV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.

Esta comisión, cubre hasta QUINCE (15) PAGOS mensuales durante la vigencia del contrato. En el evento en el que el número de PAGOS supere la cifra anteriormente mencionada en un determinado mes, cada PAGO adicional tendrá un costo de VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE. (\$29.950.) más IVA, el cual se ajustará cada año de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.
4. Por la administración del FIDEICOMISO, a partir de la escrituración del total del proyecto o seis (6) meses después de finalizada la obra en su última etapa constructiva (lo primero que ocurra) y hasta la liquidación del Fideicomiso, se cobrará una suma mensual fija e ininterrumpida equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (1.5 SMLMV). Esta comisión genera IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
5. Por la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento del mismo.

El cobro de la comisión fiduciaria tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales:



- En caso de que el FIDEICOMITENTE no efectuó el pago de la comisión fiduciaria en la FASE DE CONSTRUCCIÓN y en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de radicación de la factura correspondiente, la comisión fiduciaria podrá ser descontada directamente de los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO.
- En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley transcurridos diez (10) días hábiles desde la presentación y aceptación de la factura
- Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes. Así mismo, en el evento que LOS FIDEICOMITENTES requieran modificar la estructura inicial del presente contrato, previa a la elaboración del correspondiente otrosí se pactará entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA la respectiva comisión por tal concepto.
- En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no efectúe el pago de la comisión por concepto de estructuración dentro del plazo establecido en el numeral uno (1.) de la presente cláusula, la FIDUCIARIA procederá a descontar el valor de tal comisión de los RECURSOS administrados, salvo durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN donde es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR atender directamente el pago de la misma.

PARÁGRAFO La FIDUCIARIA podrá válidamente abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si para entonces se encuentra en mora respecto al pago de la comisión fiduciaria pactada.

CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES

VIGÉSIMA QUINTA: DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO. La duración del presente contrato de fiducia mercantil estará sujeta a la realización de las actividades necesarias para la completa ejecución del PROYECTO o al acaecimiento de una de las causales de terminación previstas en el presente contrato o en la ley.

El presente contrato es de carácter IRREVOCABLE, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por LOS FIDEICOMITENTES sin la autorización escrita de la FIDUCIARIA y de la ENTIDAD FINANCIERA si existe CRÉDITO vigente. Igualmente, en caso de modificación se requerirá la autorización de la ENTIDAD FINANCIERA si dicha modificación afecta sus derechos.

VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN. LOS FIDEICOMITENTES no podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, a menos que exista previa autorización escrita de la FIDUCIARIA, de los otros FIDEICOMITENTES y LA ENTIDAD FINANCIERA. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA y a la ENTIDAD FINANCIERA, informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA en la que conste que ha aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la FIDUCIARIA acepte la misma.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Además de las causales de terminación previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, el presente contrato terminará:



1. En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acredite el cumplimiento de los requisitos necesarios para dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
2. Por la terminación del PROYECTO y la transferencia de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los COMPRADORES, del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o de los terceros que instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por escrito..
3. Por no ajustarse LOS FIDEICOMITENTES a la verdad en el suministro de la información requerida por la FIDUCIARIA para el desarrollo de este contrato, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
4. Por no aportar LOS FIDEICOMITENTES los RECURSOS necesarios para la atención de los gastos del FIDEICOMISO, en el plazo establecido en este contrato.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que a juicio de ésta impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada o cuando LOS FIDEICOMITENTES se nieguen a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual o cuando LOS FIDEICOMITENTES no cumplan con su obligación de atender oportunamente los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO en el plazo establecido en este contrato. En este evento la FIDUCIARIA mediante comunicación dirigida a la última dirección registrada, le comunicará a LOS FIDEICOMITENTES su voluntad, lo cual es aceptado expresamente por éste. Cumplido lo anterior, se procederá a la liquidación del contrato conforme lo dispone la cláusula siguiente.

VIGÉSIMA OCTAVA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Acaecida la terminación del contrato perderán vigencia el objeto y las instrucciones previstas en el mismo, y la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos que directa o indirectamente se relacionen con la liquidación del FIDEICOMISO, según se precisa a continuación:

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan pagos pendientes de realizar y que se hayan atendido con cargo a los RECURSOS todos los pasivos que se encuentren a cargo del FIDEICOMISO. En el evento que existan pagos pendientes o pasivos por atender, la FIDUCIARIA procederá a realizarlos hasta la concurrencia de los RECURSOS. En caso de insuficiencia de RECURSOS para la realización de los PAGOS o la atención de los pasivos existentes, éstos serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con cargo a sus propios recursos, exonerando a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad por este concepto. Con la suscripción del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR otorga un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación manifieste la voluntad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de asumir dichos pasivos en el informe final del FIDEICOMISO, mandato que es aceptado por la FIDUCIARIA con la suscripción del presente contrato. Una vez suscrito dicho documento, la totalidad de pasivos aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estará a cargo de este, de tal forma que en dicho momento los mismos serán cancelados de los registros económicos del FIDEICOMISO, lo cual es aceptado e instruido por LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.
2. Cumplido lo anterior, se restituirá a LOS FIDEICOMITENTES o a la(s) persona(s) que éstos indique por escrito, los derechos fiduciarios asociados a EL INMUEBLE, o las mejoras debidamente registradas en el evento de no haberse restituido previamente, y los RECURSOS junto con los rendimientos o pérdidas generados por los mismos, de haber lugar a ello, conforme con lo establecido en el presente contrato y siguiendo las instrucciones que para el efecto sean impartidas por escrito por LOS FIDEICOMITENTES, una vez efectuadas las deducciones a que haya lugar.



3. En caso de existir a activos diferentes a recursos monetarios, y que LOS FIDEICOMITENTES no concurran a recibir los mismos, LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato, otorgan a la FIDUCIARIA un mandato representativo para que suscriba en su representación los documentos a que haya lugar para la restitución de los activos, así como para adelantar los procesos de registro a que haya lugar, de acuerdo con la naturaleza del bien fideicomitado. En el evento que se trate de bienes inmuebles, LOS FIDEICOMITENTES expresamente facultan a la FIDUCIARIA para que en el formato que entregan LOS FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA, en el cual igualmente se contiene el mandato conferido a través de este contrato, esta última diligencie los datos de identificación de los inmuebles a ser restituidos, dentro de los cuales están la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, documento que hará parte integral del mandato que se otorga en el presente numeral.

Todos los gastos en que se incurra en este proceso serán por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES, quienes autorizan para que los mismos sean pagados con cargo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO. En caso de que no existan RECURSOS para el efecto en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA se los solicitará a LOS FIDEICOMITENTES, quien se obligan a suministrarlos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA le remita tal solicitud. LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato instruyen expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que tome de los dineros que le correspondan directamente a LOS FIDEICOMITENTES en fondos de inversión que sean administrados por la FIDUCIARIA, con el fin de atender todos los gastos que se generen dentro del proceso de restitución de los bienes fideicomitados, según lo previsto en la presente cláusula.

4. En caso de existir RECURSOS remanentes luego de realizar los PAGOS y que LOS FIDEICOMITENTES no concurran a recibir los mismos, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda a LOS FIDEICOMITENTES, y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; o la FIDUCIARIA abrirá en nombre de LOS FIDEICOMITENTES una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA, en virtud del mandato representativo que para el efecto otorgan LOS FIDEICOMITENTES y acepta la FIDUCIARIA, ambos con la suscripción del presente contrato, a las cuales la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos o pérdidas generados por los mismos, de haber lugar a ello, todo lo cual es aceptado por LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

Surtidos los trámites antes mencionados, la FIDUCIARIA remitirá a LOS FIDEICOMITENTES por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, una comunicación final en la cual informará a LOS FIDEICOMITENTES la situación del FIDEICOMISO y que en ejecución de las instrucciones dadas por LOS FIDEICOMITENTES en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO. En todo caso, podrán LOS FIDEICOMITENTES solicitar rendición de cuentas sobre la gestión de liquidación del FIDEICOMISO, con base en la normatividad vigente aplicable.

PARÁGRAFO: Las partes de común acuerdo convienen que, para dar aplicación a la cláusula precedente, se tendrá en cuenta la calidad que ostente EL FIDEICOMITENTE APORTANTE a la liquidación del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA NOVENA: CONFLICTOS DE INTERES. En los términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación toda vez que en la ejecución del presente contrato no actuará en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la FIDUCIARIA en el desarrollo del contrato, reglas que son instruidas, conocidas y aceptadas por el FIDEICOMITENTE con la suscripción de este documento.



Por lo tanto, el hecho que la FIDUCIARIA sea la vocera y administradora de este FIDEICOMISO, al igual que del CONTRATO DE PREVENTAS, constituye la libre voluntad y decisión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien en forma adicional tiene esa condición en el CONTRATO DE PREVENTAS, y quien ha instruido a la FIDUCIARIA para la estructuración y operación de los dos vehículos respectivos, para su beneficio, lo cual es conocido y aceptado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

TRIGÉSIMA: MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Dado que LOS FIDEICOMITENTES declaran que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO con base en los estudios que realizó y que bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del mismo, exime a la FIDUCIARIA de construir un sistema de administración de riesgo de liquidez para el presente contrato fiduciario, y se obligan a responder por cualquier situación derivada o asociada con tal concepto y por todos los efectos que pueda llegar a ocasionarse.

TRIGÉSIMA PRIMERA: SARLAFT: Los FIDEICOMITENTES se obligan con la FIDUCIARIA a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, conocen y aceptan que la FIDUCIARIA podrá dar por terminado de manera inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de la FIDUCIARIA cuando los FIDEICOMITENTES, sus accionistas o socios con una participación directa o indirecta mayor o igual al 10% en su capital social, sus directivos o los beneficiarios del presente contrato, o cualquier tercero actuando en nombre de los anteriores, incluidas personas que figuren en la cadena de tradición del INMUEBLE como propietarios, en cualquier tiempo, hayan sido o llegaren a ser:

- i. Condenados por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, o por el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades incluidos los delitos de administración de recursos relacionados con actividades terroristas.
- ii. Sancionados administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción.
- iii. Incluidos en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades.
- iv. Vinculados a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento que el destinatario o beneficiario de los PAGOS o de la transferencia de los activos del FIDEICOMISO esté relacionado con alguno de los puntos establecidos en la presente cláusula, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar el respectivo pago o transferencia sin que lo anterior genere algún tipo de responsabilidad por parte de la FIDUCIARIA por tal circunstancia, y sin que en tal caso deba entonces indemnizar a cualquier persona por esta situación.



PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a incluir en las PROMESAS DE COMPRAVENTA una estipulación que incluya las referencias efectuadas en esta cláusula, en relación con los COMPRADORES.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

- **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**
Nombre: Ricardo Hidalgo Varela
Cargo: Representante Legal
Correo Electrónico: nlyory@arconstrucciones.com proyectos@arconstrucciones.com
dirjuridica@arconstrucciones.com
Dirección Física: Calle 113 No. 7 - 80 Piso 18
- **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:**
Nombre: MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA
Correo Electrónico: olarrafatima@gmail.com olarra@live.com
Dirección Física: Calle 19#7-48 Oficina 1204, Bogotá D.C
- **La FIDUCIARIA:**
Dirección: Calle 28 No. 13 A – 75 Piso 18, Bogotá
Correo Electrónico: mdeltoro@bancolombia.com.co

Si LOS FIDEICOMITENTES cambiaren cualquiera de las direcciones antes señaladas, avisará por escrito tal circunstancia a la FIDUCIARIA, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas.

En el evento en que no fuere posible localizar a LOS FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere LOS FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

TRIGÉSIMA CUARTA: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN. Este Contrato podrá suscribirse mediante hojas de firmas separadas, las cuales, tomadas en conjunto, constituirán el Contrato. El envío electrónico de cualquier hoja de firma debidamente suscrita de este Contrato mediante un archivo adjunto en formato "PDF" a un correo electrónico, tendrá los mismos efectos como si dicha hoja de firma se hubiese entregado debidamente suscrita y de manera física. Las Partes podrán acordar una fecha en la cual dichos documentos, incluyendo, pero sin limitarse a las hojas de firma debidamente suscritas, sean entregados físicamente, en todo caso a que dicha entrega no limitará el perfeccionamiento ni la entrada en vigor del Contrato.

En constancia se firma el presente acuerdo en tres (3) copias de igual valor probatorio al día cuatro (4) de agosto de 2022.

(CONTINUA LAS FIRMAS EN HOJAS SEPARADA)



EN FE DE LO CUAL Las Partes han hecho que el OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO No. 14740 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION SUSCRITO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S., MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sea debidamente suscrito por sus respectivos Representantes autorizados en el día y año indicado al comienzo de este documento.

El que suscribe la presente hoja de firma declara que respecto al contrato que se relaciona en la presente hoja (i) conoce y acepta la validez legal sobre los términos y condiciones establecidos, aceptados y/o solicitados por este medio; y (ii) que la(s) firma(s) que se encuentra(n) aquí, no podrá(n) ser tachada(s) de falsa(s), insuficiente(s) o inválida(s), puesto que constituye(n) tanto una manifestación clara y expresa, como una prueba inequívoca de la voluntad de cumplir con todas las obligaciones y deberes que le son exigibles, en virtud del (los) acto(s) jurídico(s) manifestados en la presente hoja de firma y que deberán ser ejecutado(s) por su parte.

LA FIDUCIARIA,

**Luis Orlando
Salazar Restrepo**

Firmado digitalmente por
Luis Orlando Salazar Restrepo
Fecha: 2022.08.17 18:37:00
-05'00'

**LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO
Representante Legal
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.
SOCIEDAD FIDUCIARIA**



EN FE DE LO CUAL Las Partes han hecho que el OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO No. 14740 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION SUSCRITO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S., MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sea debidamente suscrito por sus respectivos Representantes autorizados en el día y año indicado al comienzo de este documento.

El que suscribe la presente hoja de firma declara que respecto al contrato que se relaciona en la presente hoja (i) conoce y acepta la validez legal sobre los términos y condiciones establecidos, aceptados y/o solicitados por este medio; y (ii) que la(s) firma(s) que se encuentra(n) aquí, no podrá(n) ser tachada(s) de falsa(s), insuficiente(s) o inválida(s), puesto que constituye(n) tanto una manifestación clara y expresa, como una prueba inequívoca de la voluntad de cumplir con todas las obligaciones y deberes que le son exigibles, en virtud del (los) acto(s) jurídico(s) manifestados en la presente hoja de firma y que deberán ser ejecutado(s) por su parte

EL FIDEICOMITENTE,

DocuSigned by:
Daniel Giraldo Cáceres
004413C327C2426...
DANIEL GIRALDO CÁCERES
Representante Legal
AR CONSTRUCCIONES S.A.S.


DS [Signature] DS [Signature] DS [Signature]



EN FE DE LO CUAL Las Partes han hecho que el OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO No. 14740 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION SUSCRITO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S., MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sea debidamente suscrito por sus respectivos Representantes autorizados en el día y año indicado al comienzo de este documento.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

DS
av

DocuSigned by:


14108F2A916A4D5...
MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA
C.E. No. 327572

Certificado de finalización

Identificador del sobre: C1F68EFF573F400A814AA3BF008FCA10

Estado: Completado

Asunto: Aplicar DocuSign a: 01- 2807022- Otrosi Integral -FIDEICOMISO PA LOTE BELEN INMO_FINAL Aprobad...

Sobre de origen:

Páginas del documento: 37

Firmas: 2

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 5

Iniciales: 4

Proyectos

Firma guiada: Activado

Torre AR Piso 18 Calle 113 # 7-80

Sello del identificador del sobre: Activado

BOGOTA, BOGOTA 110111

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

FirmaElectronicaProyectos@arconstrucciones.com

Dirección IP: 190.60.119.12

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Proyectos

Ubicación: DocuSign

03/08/2022 16:59:45

FirmaElectronicaProyectos@arconstrucciones.com

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

NADIA LORENA YORY GUTIERREZ



Enviado: 03/08/2022 17:06:29

NLYory@arconstrucciones.com

Visto: 03/08/2022 17:25:48

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firmado: 03/08/2022 17:26:42

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.27.93.215

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 03/08/2022 17:25:48

ID: 4c3fe152-76a9-433a-bd28-50207c204cfd

Alvaro Vera



Enviado: 03/08/2022 17:26:44

alvarovera@hotmail.com

Reenviado: 04/08/2022 16:38:35

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Visto: 04/08/2022 16:58:15

Firmado: 04/08/2022 17:01:14

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo

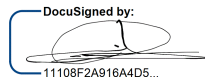
Utilizando dirección IP: 190.146.249.2

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 04/08/2022 16:58:15

ID: 21db57f0-949f-4ac3-94f7-f73382d31f16

María Fatima



Enviado: 04/08/2022 17:01:17

olarrafatima@gmail.com

Visto: 04/08/2022 17:04:05

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firmado: 04/08/2022 17:23:49

Adopción de firma: Dibujada en dispositivo

Utilizando dirección IP: 186.28.129.135

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 06/09/2021 12:35:46

ID: 6f6ff040-3fc4-4606-b308-ec07dac0bb65

Angelica Sierra



Enviado: 04/08/2022 17:23:52

ASierra@arconstrucciones.com

Visto: 08/08/2022 7:15:41

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firmado: 08/08/2022 7:26:41

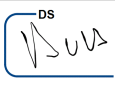
Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.216.198.148

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 08/08/2022 7:15:41

ID: e831358e-0f38-4e61-aff8-20e95fdd0cb6

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Leonardo Avila JLAvila@arconstrucciones.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Dibujada en dispositivo Utilizando dirección IP: 190.90.245.114	Enviado: 08/08/2022 7:26:44 Visto: 10/08/2022 14:40:17 Firmado: 10/08/2022 14:45:49

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 22/07/2022 10:31:32
ID: 98d6b658-97be-4100-999e-f473e0ea18a3

Daniel Giraldo Caceres
DGiraldo@arconstrucciones.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

DocuSigned by:
Daniel Giraldo Caceres
004413C327C2426...

Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 191.156.185.117
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 10/08/2022 14:45:51
Reenviado: 10/08/2022 17:02:00
Visto: 10/08/2022 17:04:44
Firmado: 10/08/2022 17:05:35

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 10/08/2022 17:04:44
ID: ef01f289-c33e-465c-b9b8-1141f578d180

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	03/08/2022 17:06:29
Certificado entregado	Seguridad comprobada	10/08/2022 17:04:44
Firma completada	Seguridad comprobada	10/08/2022 17:05:35
Completado	Seguridad comprobada	10/08/2022 17:05:35

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas		

DIVULGACIÓN ELECTRÓNICA Y DIVULGACIÓN DE FIRMAS

De vez en cuando, AR Grupo Empresarial se nos puede exigir por ley que le proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones electrónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente, y si puede acceder a esta información electrónicamente para su satisfacción y acepta este Registro electrónico y divulgación de firma (ERSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros electrónicos y firmas 'antes de hacer clic en' CONTINUAR 'dentro del sistema DocuSign.

Obteniendo copias en papel

En cualquier momento, puede solicitarnos una copia en papel de cualquier registro proporcionado o puesto a su disposición por medios electrónicos. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder a los documentos por un período limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Puede solicitarnos la entrega de dichas copias en papel siguiendo el procedimiento que se describe a continuación.

Retirar su consentimiento

Si decide recibir avisos y divulgaciones de nosotros electrónicamente, en cualquier momento puede cambiar de opinión y decirnos que después de eso desea recibir los avisos y divulgaciones requeridos solo en formato papel. A continuación se describe cómo debe informarnos sobre su decisión de recibir futuras notificaciones y divulgaciones en formato papel y retirar su consentimiento para recibir notificaciones y divulgaciones electrónicamente.

Consecuencias de cambiar de opinión

Si elige recibir los avisos y divulgaciones requeridos solo en formato papel, disminuirá la velocidad a la que podemos completar ciertos pasos en las transacciones con usted y entregarle servicios porque primero tendremos que enviarle los avisos o divulgaciones requeridos en formato en papel, y luego espere hasta que le devolvamos su acuse de recibo de dichos avisos o divulgaciones en papel. Además, ya no podrá usar el sistema DocuSign para recibir avisos y consentimientos requeridos electrónicamente de nosotros o para firmar documentos electrónicos nuestros.

Todas las notificaciones y divulgaciones se le enviarán electrónicamente.

A menos que nos indique lo contrario de acuerdo con los procedimientos descritos en este documento, le proporcionaremos electrónicamente a través del sistema DocuSign todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos requeridos que se deben proporcionar o poner a su disposición durante el curso de nuestra relación contigo. Para reducir la posibilidad de que accidentalmente no reciba ningún aviso o divulgación, preferimos proporcionarle todos los avisos y divulgaciones requeridos por el mismo método y a la misma dirección que nos ha proporcionado. Por lo tanto, puede recibir todas las divulgaciones y avisos electrónicamente o en formato de papel a través del sistema de entrega de correo en papel. Si no está de acuerdo con este proceso, avísenos como se describe a continuación. Consulte también el párrafo inmediatamente anterior que describe las consecuencias de su elección de no recibir nuestros avisos y divulgaciones electrónicamente.

Cómo contactar a AR Grupo Empresarial:

Puede comunicarse con nosotros para informarnos sobre sus cambios en cuanto a cómo podemos comunicarnos con usted electrónicamente, para solicitarnos copias impresas de cierta información y para retirar su consentimiento previo para recibir avisos y divulgaciones electrónicamente de la siguiente manera:

Para avisar a AR Grupo Empresarial de su nueva dirección de correo electrónico

Para informarnos de un cambio en su dirección de correo electrónico en el que deberíamos enviarle notificaciones y divulgaciones electrónicamente, debe enviarnos un mensaje de correo electrónico a DocuSign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar: su correo electrónico anterior dirección, su nueva dirección de correo electrónico.

Si creó una cuenta DocuSign, puede actualizarla con su nueva dirección de correo electrónico a través de las preferencias de su cuenta.

Para solicitar copias en papel de AR Grupo Empresarial

Para solicitar que le enviemos copias en papel de los avisos y divulgaciones que le proporcionamos anteriormente electrónicamente, debe enviarnos un correo electrónico a DocuSign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono.

Para retirar su consentimiento con AR Grupo Empresarial

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

i. rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento, o puede hacerlo;

ii. envíenos un correo electrónico a DocuSign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono.

Hardware y software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docuSign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Reconociendo su acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Para confirmarnos que puede acceder a esta información electrónicamente, que será similar a otros avisos electrónicos y divulgaciones que le proporcionaremos, confirme que ha leído este ERSD y (i) que puede imprimir en papel o guarde electrónicamente este ERSD para su futura referencia y acceso; o (ii) que puede enviar este ERSD por correo electrónico a una dirección de correo electrónico donde podrá imprimir en papel o guardarlo para su futura referencia y acceso. Además, si acepta recibir avisos y divulgaciones exclusivamente en formato electrónico como se describe en este documento, seleccione la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros y firmas electrónicas" antes de hacer clic en "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Al seleccionar la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros y firmas electrónicas", confirma que:

- Puede acceder y leer este Registro electrónico y Divulgación de firma; y
- Puede imprimir en papel este Registro Electrónico y Divulgación de Firma, o guardar o enviar este Registro Electrónico y Divulgación a un lugar donde pueda imprimirlo, para futuras referencias y acceso; y
- Hasta o a menos que notifique a AR Grupo Empresarial como se describe anteriormente, usted acepta recibir exclusivamente por medios electrónicos todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos que AR Grupo Empresarial debe proporcionar o poner a su disposición]] durante el curso de su relación con AR Grupo Empresarial.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S. MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3-1

3 1 98941

Entre los suscritos a saber:

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

(i) **MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA**, mayor de edad, mayor de edad identificada con la Cédula de Extranjería No. 327572 y DNI N° 14.573.956 de España, domiciliada en Bogotá D.C. quien obra en nombre y representación propia.

EL FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR

(ii) **DANIEL GIRALDO CACERES**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 94.152.188 de Tuluá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 4.993 del 26 de agosto de dos mil diez (2010), inscrita el veintiocho (28) de agosto de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría 24 del Circuito Notarial de Bogotá D.C. bajo el Número 01409669 del Libro IX, identificada con NIT. No. 900.378.893-8, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, autorizado mediante acta No. 224 de Asamblea de Accionistas del 18 de noviembre de 2020, documentos adjuntos al presente contrato como (Anexo No. 1).

Y, por otra parte:

LA FIDUCIARIA

(iii) **JULIÁN GARCÍA SUAREZ**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.794.858 expedida en Cali, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circuito de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí integral (Anexo No. 2).

Los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes, previas los siguientes:

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUINQUE CHÍA (E)



GENERALIDADES DEL CONTRATO



0.1. ÍNDICE DEL CONTRATO

0.2. DEFINICIONES

CAPITULO I

MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

CAPITULO II

NATURALEZA DEL CONTRATO

CAPITULO III

DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTES

CAPITULO IV

OBJETO DEL CONTRATO

CAPITULO V

CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

CAPITULO VI

DE LAS PARTES

CAPITULO VII

SANEAMIENTO

CAPITULO VIII

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CAPITULO IX

COMODATO

CAPITULO X

COSTOS Y GASTOS

CAPITULO XI

DURACIÓN Y TERMINACIÓN

CAPITULO XII

LIQUIDACIÓN

CAPITULO XIII



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3486400, opción 2 y a nivel nacional al 019000526530
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 90 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@barcodebogota.com.co

NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPITULO XIV
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CAPITULO XV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPITULO XVI
CESION

CAPITULO XVII
VALOR DEL CONTRATO

CAPITULO XVIII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPITULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPITULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

CAPÍTULO XXI
CONFLICTO DE INTERES

CAPÍTULO XXII
GESTION DE RIESGOS

CAPITULO XXIII
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO

CAPÍTULO XXIII
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA

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

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA** cuyas identificaciones se realizaron



NOTARIO SERGIO DE CHIA (E)



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3403083 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoria.consumidorfinanciero@encofebogota.com.co

al inicio de este documento y cuyos porcentajes de participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO son los siguientes:

FIDEICOMITENTE	CALIDAD DE FIDEICOMITENTE	% de Participación
AR CONSTRUCCIONES S.A.S.	CONSTRUCTOR	0,01%
MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA	APORTANTE	99,99%
TOTAL		100%

Los FIDEICOMITENTES se denominan de forma individual así:

- 2.1. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Se denominarán así en el presente contrato a **MARÍA FÁTIMA OLARRA BORDA** cuya identificación se realizó al inicio de este documento y quien transferirá el INMUEBLE al PATRIMONIO AUTÓNOMO dentro de un término de ciento veinte (120) días contados a partir de la firma del presente CONTRATO, término que se prorrogará automáticamente previa notificación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR efectuada antes del cumplimiento del plazo establecido.
- 2.2. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** cuya identificación se realizó al inicio de este documento y quien adquirirá los derechos fiduciarios del FIDEICOMITENTE APORTANTE cuyo activo subyacente es el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará un proyecto VIS en los términos indicados en el presente contrato.
3. **BENEFICIARIO(S):** serán los FIDEICOMITENTES, o quienes representen sus derechos o quienes se les hubiere cedido todos los beneficios del presente contrato.
4. **INMUEBLE.** Es el INMUEBLE identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, el cual será transferido por el FIDEICOMITENTE APORTANTE al FIDEICOMISO dentro de un término de ciento veinte (120) días contados a partir de la firma del presente CONTRATO término que se prorrogará automáticamente previa notificación del FIDEICOMITENTE FUTURO DESARROLLADOR efectuada antes del cumplimiento del plazo establecido.
5. **CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESIÓN DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS:** Son las que se indican a continuación y que facultan a la FIDUCIARIA a registrar la cesión de derechos del FIDEICOMITENTE APORTANTE en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:
 - 5.1. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar la cesión correspondiente al 8% de los derechos fiduciarios que éste



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101; Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

detenta en el presente contrato en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez éste último acredite: (i) El registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO, y (ii) el pago de la suma que haga falta para completar la suma Dos Mil Trescientos Veinte Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.320.000.000), una vez efectuados los siguientes pagos por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por cuenta del FIDEICOMITENTE APORTANTE:



- a. El pago del impuesto de valorización, al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU - de Bogotá D.C., con el fin de obtener el Paz y Salvo correspondiente.
- b. El pago del impuesto predial correspondiente a las vigencias fiscales de los años 2017 al 2020 y la parte proporcional causada desde el 1° de enero del 2021 hasta el día de la firma de la escritura pública de transferencia en fiducia mercantil.
- c. Los costos y gastos a cargo de la FIDEICOMITENTE APORTANTE, para el otorgamiento y registro de la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO.

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

- 5.2. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar una nueva cesión correspondiente al 14% de los derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez transfiera la suma de Cuatro Mil Sesenta Millones de Pesos Moneda Corriente (Col\$4.060.000.000.00), en el encargo fiduciario de inversión constituido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en la FIDUCIARIA, a más tardar los seis (6) meses contados a partir del registro de la primera cesión de derechos fiduciarios.
- 5.3. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar una nueva cesión correspondiente al 14% de los derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez transfiera la suma de Cuatro Mil Sesenta Millones de Pesos Moneda Corriente (Col\$4.060.000.000.00), al encargo fiduciario de inversión constituido por LA FIDEICOMITENTE APORTANTE en la FIDUCIARIA, a más tardar los nueve (9) meses contados a partir del registro de la primera cesión de derechos fiduciarios.
- 5.4. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente Contrato a la FIDUCIARIA para registrar una nueva cesión correspondiente al 14% de los derechos fiduciarios en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez cancele la suma de Cuatro Mil Sesenta Millones de Pesos Moneda Corriente (Col\$4.060.000.000.00), en el encargo fiduciario de inversión constituido por LA FIDEICOMITENTE APORTANTE en la FIDUCIARIA, a más tardar a los doce (12) meses contados a partir del registro de la primera cesión de derechos fiduciarios.
- 5.5. El FIDEICOMITENTE APORTANTE instruye irrevocablemente con la firma del presente contrato a la FIDUCIARIA para que registre el 50% de los derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acaecidas las **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**. La FIDUCIARIA verificará que en la modificación integral del contrato para el desarrollo del proyecto inmobiliario este designado **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** como **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL** en los términos del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO asumen obligación alguna con el pago del INMUEBLE teniendo en cuenta que el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO no administra



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

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancoidebogota.com.co

recursos, razón por la cual las partes que suscriben el presente contrato exoneran de responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y la mantendrán indemne por cualquier reclamación con ocasión a los pagos regulados en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece, no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones impartidas por los **FIDEICOMITENTES** estipuladas en el presente contrato. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** no constituya el encargo fiduciario de inversión para depositar las sumas de dinero indicadas en el presente numeral, la **FIDUCIARIA** vocera del **FIDEICOMISO** se obligará a constituirlo a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, para que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deposite las sumas indicadas.

6. **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO:** Serán aquellas que facultan a la **FIDUCIARIA** registrar el 50% de los derechos fiduciarios a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** señalado en el subnumeral 5.1 del numeral 5 anterior, para que se modifique integralmente y permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS), adelantado exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. La modificación integral será suscrita por quienes tengan la condición de fideicomitente a la fecha de la modificación y debe incluir la instrucción irrevocable de designación como Beneficiario de giro contractual al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en el Fideicomiso Inmobiliario.

Las **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO** deberán ser acreditadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, las cuales consisten en:

- a. La obtención de la Licencia de Construcción de la primera etapa del Proyecto debidamente ejecutoriada.
- b. La certificación de la **FIDUCIARIA** del cumplimiento de las condiciones de giro para la primera etapa establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que no se cumpla cualquiera de las **CONDICIONES PARA DESARROLLO DEL PROYECTO**, la **FIDUCIARIA** restituirá el **INMUEBLE** a los **FIDEICOMITENTES** en común y pro indiviso según el porcentaje de participación con el que cada uno cuente a la fecha de restitución.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No será responsabilidad ni obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular del derecho de dominio del **INMUEBLE**, las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para el desarrollo del proyecto que será regulado en el Otrofo de modificación integral, por lo tanto, las mismas deberán ser solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

PARÁGRAFO TERCERO: El otrofo de modificación integral que se realice al presente contrato será suscrito por quienes tengan la calidad de fideicomitente a la fecha de modificación del mismo una vez que acreditadas las **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**.

7. **BENEFICIARIO DE GIRO CONTRACTUAL:** Se denominará así a la **FIDEICOMITENTE APORTANTE** quien deberá tener tal calidad en el documento a través del cual se modifique integralmente el



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528030
y/o al correo electrónico atencion.fiduciariabogota@fiduciariabogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3406380 Celular: 315-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancofiduciariabogota.com.co

presente contrato, y será beneficiaria en un porcentaje correspondiente al nueve punto setenta y cinco por ciento (9.75%) de las ventas netas que resulten del proyecto. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** instruye a la **FIDUCIARIA** a girar mensualmente el porcentaje mencionado, contra la escrituración y el recibo de la totalidad del precio de las unidades de dominio privado (desembolso del crédito individual y/o subsidios en los casos que aplique), siempre y cuando el flujo de caja del proyecto lo permita y existan recursos en el **FIDEICOMISO**. En el evento en que no existan recursos en el **FIDEICOMISO** para girar los beneficios acá señalados, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a transferirlos directamente a la cuenta bancaria o encargo fiduciario cuyo titular sea el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

PATRIMONIO AUTÓNOMO: Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO LOTE BELEN - FIDUBOGOTÁ**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS: Es el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión celebrado entre **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** cuyo objeto consiste en la recepción de los recursos entregados por los encargantes interesados en adquirir una unidad resultante del **PROYECTO** y la administración de los mismos hasta se cumplan las condiciones de giro establecidas para su desembolso. El **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** no hace parte integral del presente contrato de fiducia, por lo tanto, sólo obliga a las partes que lo suscribieron.

CAPITULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2. **CONSIDERACIONES:** Las siguientes son las consideraciones que llevan a los **FIDEICOMITENTES**, a llevar a cabo el presente contrato:
- 1.2.1. Que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** es actualmente propietario del 6.88% del **INMUEBLE** identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y una vez adquiera el 100%, lo transferirá al **FIDEICOMISO** dentro de ciento veinte (120) días contados a partir de la firma del presente **CONTRATO**.
- 1.2.2. Que cada uno de los **FIDEICOMITENTES** celebra el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración, con el fin de constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE BELEN - FIDUBOGOTÁ**, con la finalidad de radicar en cabeza de la **FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, instruyendo de manera irrevocable con la firma del presente contrato a la **FIDUCIARIA** para que registre la cesión de los derechos fiduciarios de que es titular **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y por ende su calidad de fideicomitente y beneficiario en el presente contrato a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** una vez se acrediten las



CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESION DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS señaladas en el numeral 5 de las **DEFINICIONES** del presente contrato.

- 1.2.3 Que es intención de la **FIDEICOMITENTE APORTANTE** enajenar los derechos fiduciarios cuyo activo subyacente es el **INMUEBLE** sobre el cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** construirá un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen.
- 1.2.4 Que una vez acreditadas las **CONDICIONES PARA DESARROLLO DEL PROYECTO** modificará integralmente el presente contrato, para permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, para lo cual, se deberá modificar integralmente el presente contrato a un esquema de Fiducia Inmobiliaria, permitiendo para el efecto, el desarrollo del proyecto.
- 1.2.5 Que, en el evento en que no se acredite el cumplimiento de alguna de las **CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESION DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS**, LA **FIDUCIARIA** restituirá el **INMUEBLE** a los **FIDEICOMITENTES** en común y proindiviso a cada uno según su participación.

CAPITULO II
NATURALEZA DEL CONTRATO

- 2.1. **NATURALEZA DEL CONTRATO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 563 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y/o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CAPITULO III
DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTES

- 3.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizará



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3465400, opción 2 y a nivel nacional al 018000529033
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400393 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente cada uno de los **FIDEICOMITENTES** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adiciones, ni han sido utilizados por cada uno de los **FIDEICOMITENTES**, sus dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

LUIS ALEXANDER ARIZA BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)



- 3.2. **CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Cada uno de los **FIDEICOMITENTES:** (i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
- 3.3. **AUTORIZACIÓN:** Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** tiene la facultad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.
- 3.4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Según el leal saber y entender de cada uno de los **FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **FIDEICOMITENTE** de ejecutar el contrato o (ii) que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de cada uno de los **FIDEICOMITENTES** no está pendiente ni existe en su contra amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.
- 3.5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** A la fecha, cada uno de los **FIDEICOMITENTES** declara que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.
- 3.6. **IMPUESTOS:** Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra los **FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte de cada **FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara cada uno de los **FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al: 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Pto 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancoobogota.com.co

realizo bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

- 3.7. Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga a salir en defensa de la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza o esencia. Así las cosas, cada uno de los **FIDEICOMITENTES**, en razón al origen de la reclamación, obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones previa aprobación de los **FIDEICOMITENTES**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE**.
- 3.8. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente contrato se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de **LOS FIDEICOMITENTES**, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de sociedades Anónimas y las decisiones deberán ser tomadas por unanimidad, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**.

CAPÍTULO IV OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1. **OBJETO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO LOTE BELEN – FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:
- (i) Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria del **INMUEBLE** el cual será transferido por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos del presente Contrato.
 - (ii) Entregar en comodato precario el **INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien **INMUEBLE** fideicomitado.
 - (iii) Que la **FIDUCIARIA** por instrucción irrevocable del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, la cual se entiende impartida con la firma del presente contrato, registre la cesión de los derechos fiduciarios.





y por ende su calidad de Fideicomitente y Beneficiario a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una vez acrediten el cumplimiento de las **CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESION DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS** señaladas en el numeral 5 correspondiente a las "DEFINICIONES" del presente contrato.

- (iv) Acreditadas las **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO** se modificará integralmente el presente contrato, para permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.



LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO

PARÁGRAFO PRIMERO Que, en el evento en que no se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES PARA EL REGISTRO DE LA CESION DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS**, LA **FIDUCIARIA** restituirá el **INMUEBLE** a los **FIDEICOMITENTES**, en común y proindiviso a cada uno según su participación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES** declara y acepta que la **FIDUCIARIA** no contrae, ni asume ninguna obligación derivada del pago del **INMUEBLE** entre ellos acordado.

PARÁGRAFO TERCERO. En relación con el pago del precio del **INMUEBLE**, éste será cancelado directamente por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en los términos indicados en el presente contrato, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por lo tanto, la obligación de pago del **INMUEBLE** no constituye un pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO CUARTO. De existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con el pago del **INMUEBLE** fideicomitido, las mismas serán dirimidas por un tribunal convocado por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato hasta tanto se resuelva dicha controversia. Este tribunal se nombrará y funcionará de acuerdo con lo dispuesto entre las partes. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre **LOS FIDEICOMITENTES** o alguno de los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**, las cuales se resolverán bajo la cláusula de resolución de conflictos establecida en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.

PARÁGRAFO QUINTO: Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** conoce y acepta que el presente contrato es un contrato de fiducia Mercantil de administración simple y no constituye un contrato de Fiducia de Garantía, ni un Contrato de Fiducia Inmobiliario. En tal sentido, si los **FIDEICOMITENTES** tienen la intención de desarrollar a futuro un proyecto inmobiliario sobre el **INMUEBLE**, deberá modificar integralmente el presente contrato para que su objeto lo permita.



Línea de Servicio al Cliente - Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000520930
o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3720077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

PARAGRAFO SEXTO: Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de FIDELICOMITENTE es persona natural y ésta fallece, no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido a la firma del presente contrato.

**CAPITULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

5.1. EL FIDELICOMITENTE APORTANTE transferirá el INMUEBLE identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, al FIDELICOMISO dentro de un término de ciento veinte días (120) contados a partir de la firma del presente CONTRATO.



PARAGRAFO: La transferencia del anterior bien INMUEBLE al PATRIMONIO AUTÓNOMO efectuará como cuerpo cierto.

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por cada uno de los FIDELICOMITENTES, se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDELICOMISO LOTE BELÉN - FIDUBOGOTÁ, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARAGRAFO PRIMERO: Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantizará obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de ese PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenezcan al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA entregará la tenencia a título de comodato el INMUEBLE descrito en la Cláusula 5.1., al FIDELICOMITENTE DESARROLLADOR, en el estado en que se encuentra y sin asumir ninguna responsabilidad por ese concepto, quien lo recibirá a satisfacción, LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDELICOMITENTE DESARROLLADOR, en razón de la tenencia que ejerza sobre el INMUEBLE fideicomitido. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente Contrato.

5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. El valor del bien INMUEBLE(S) que conformará el PATRIMONIO AUTÓNOMO es de CATORCE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.500.000.000,00).

CAPITULO VI

Línea de Servicio al Cliente : Bogotá 4 2455400, opción 2 y a nivel nacional 01800025400
y/o al correo electrónico atención.fiduciaria@fiduciariabogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 56 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 340283 Correo: 318-270077
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero.fiduciariabogota.com.co



DE LAS PARTES

- 6.1. FIDEICOMITENTES: AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
MARIA FÁTIMA OLARRA BORDA
- 6.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPITULO VII
SANEAMIENTO

7.1. SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE manifiesta que el bien que será transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO se encuentra libre de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos. Así mismo manifiesta que se encuentran a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrán al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Igualmente declaran que entregará los bienes a paz y a salvo por servicios públicos. De igual forma el FIDEICOMITENTE APORTANTE responderán ante la FIDUCIARIA por esta obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia de los bienes y derechos y durante la vigencia del presente contrato. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este fideicomiso. Desde ahora cada uno de los FIDEICOMITENTES autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes o los derechos en ejecución de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

- 7.2. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución de la presente FIDEICOMISO, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tomanco como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia del INMUEBLE, documentos estos que reposan en custodia en LA FIDUCIARIA y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

CAPITULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 8.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Son derechos de los FIDEICOMITENTES:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526033
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400393 Celular: 314-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

LUIS ALEXANDER ROJAS DE LA CRUZ
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)



3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

8.2. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga, dependiendo de su calidad a:

1. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a transferir el **INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 de este contrato en el término indicado en el presente contrato, a título de fiducia mercantil a la **FIDUCIARIA** como vicerredentor del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
2. Presentar a la **FIDUCIARIA** la **ESCRITURA PÚBLICA** de transferencia del **INMUEBLE** mencionado en el numeral anterior, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del **INMUEBLE**, dentro de los ciento veinte días (120) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato.
3. Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga a pagar en partes iguales los derechos notariales derivados de la transferencia del **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a pagarlos gastos de beneficencia y registro derivados de la transferencia del **INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
4. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a acreditar a la **FIDUCIARIA** el pago por el valor del **INMUEBLE** en la medida en que sea cancelado, para que la **FIDUCIARIA** registre la cesión de derechos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
5. El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del **INMUEBLE** transferido en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. Los **FIDEICOMITENTES** autorizan a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
6. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a recibir y conservar el **INMUEBLE** que se le entrega a título de comodato precario. LA **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en razón de la tenencia que ejerzan sobre el **INMUEBLE** fideicomitado.
7. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.
8. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a mantener el **INMUEBLE** fideicomitado a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el **INMUEBLE**, quedando facultada la **FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la **FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza, siempre que detente la tenencia del **INMUEBLE** fideicomitado.





9. Los **FIDEICOMITENTES** a pagar el tributo de plusvalía del **INMUEBLE**, transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en el caso en que dicho tributo se genere. Los **FIDEICOMITENTES** comunicarán a la **FIDUCIARIA** la causación del mencionado tributo.
10. Cada uno de los **FIDEICOMITENTES**, dependiendo del origen de la contingencia, se obliga a salir en defensa de la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o ordenanzas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga de manera independiente, incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, previa aprobación del **FIDEICOMITENTE** responsable, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE**.
11. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujeto pasivo, en los términos de la Ley 1430 de 2010.
12. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
13. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a realizar el pago de la comisión fiduciaria a que se refiere la cláusula 10.2 del capítulo décimo y los gastos a que alude la cláusula 10.1 del mismo capítulo del presente contrato.
14. Instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
15. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**.
16. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Serán obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

1. Registrar automáticamente las cesiones de derechos fiduciarios a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LAS CESIONES DE DERECHOS FIDUCIARIOS**.
2. Verificar que, en la modificación integral del contrato, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** tenga la calidad de **BENEFICIARIO DE GIRO**, en los términos del presente contrato. La modificación integral para el desarrollo del proyecto inmobiliario no requerirá aprobación de la **FIDEICOMITENTE APORTANTE** siempre y cuando para ese momento el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sea el único fideicomitente. Si una vez registrada la cesión de los derechos fiduciarios al cumplimiento de las **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO** del proyecto, la **FIDEICOMITENTE APORTANTE** continúa siendo fideicomitente, en la modificación integral tendrá la calidad de fideicomitente aportante de



LUIS ALEXANDER APARICIO BETANCOURT
NOTARIO SEGURO DE CHIA (E)



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000528630
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -

PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730677

Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@servidobogota.com.co

3. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones conjuntas impartidas por los FIDEICOMITENTES.
4. Siempre y cuando se acrediten las CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO, suscriba la escritura pública a través de la cual se constituya gravamen hipotecario a favor de la entidad financiera que para el efecto le instruya el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a fin de garantizar las obligaciones del crédito que le sea otorgado al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o al FIDEICOMISO para la ejecución del proyecto.
5. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente contrato.
6. Entregar a la firma del presente contrato, a título de comodato, por documento privado, y por el término de vigencia del presente contrato, el INMUEBLE descrito en la cláusula 5.1. del presente contrato. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna en la gestión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en razón de la tenencia que ejerza sobre el INMUEBLE fideicomunado.
7. Resurtir el bien INMUEBLE fideicomunado a quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES, en relación con su aporte, de acuerdo con las instrucciones impartidas por estos al respecto.
8. Autorizar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para realizar el proceso de comercialización del proyecto inmobiliario que plantea construir a través del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
9. Otorgar certificaciones al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para trámites requeridos ante los distintos entes, las cuales deberán ser revisadas y aprobadas por la FIDUCIARIA. No será responsabilidad y obligación de la FIDUCIARIA suscribir como titular las licencias urbanísticas y las demás que se requieran para desarrollar el proyecto, las cuales serán solicitudes de manera directa por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en virtud de lo previsto en el del Decreto 1469 de 2010.
10. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otras agencias fiduciarias.
11. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, en cuanto sea informada por alguno de los FIDEICOMITENTES de los hechos que originan la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione alguno de los FIDEICOMITENTES, quien es por tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
12. Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevisos, que impliquen el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedará en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta conjunta por parte de los FIDEICOMITENTES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
13. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga dudas acerca de la naturaleza o alcance de sus obligaciones, o duda, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedará en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

Línea de Servicio al Cliente - Bogotá y alrededores, opción 2 a nivel nacional al 018000528036
 Y/o al correo electrónico atención_bogota@fiduciaria.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 96 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
 PBX: 3320101, Fax: 3402023 Correo: 318-3720077
 Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@fiduciaria.com.co





14. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
15. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, la cual deberá ser presentada a cada uno de los FIDEICOMITENTES dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del FIDEICOMITENTE, ésta se entenderá aprobada. Podrá la FIDUCIARIA enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
- Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.



ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

- 8.4. **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.

PARAGRAFO PRIMERO: Cada uno de las Partes se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no serán responsables por caso fortuito, fuerza mayor o el hecho de un tercero. La FIDUCIARIA no será responsable por la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES, y los FIDEICOMITENTES no serán responsables por la violación de deberes legales o contractuales por parte de la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir el bien INMUEBLE fideicomitido, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por este bien. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CAPITULO IX COMODATO

- 9.1. **COMODATO:** LA FIDUCIARIA entregará con la firma del presente contrato al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el INMUEBLE y este ostentará la tenencia del mismo a título de comodato precario en los términos señalados en el presente Contrato. Dicho INMUEBLE deberá ser restituido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA, a lo cual se compromete de manera expresa, clara y exigible, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este Contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cancelar a título de multa a LA FIDUCIARIA, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá respecto del INMUEBLE entregado en comodato,



las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, LA FIDUCIARIA no indemnizará por las expensas que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haya hecho para la conservación o mejoramiento del INMUEBLE fideicomitido. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mantendrá conocer la calidad, las características y condiciones de los INMUEBLE que se presta por lo que renuncian a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del INMUEBLE presuado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.



PARAGRAFO PRIMERO: DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil, pero podrá extenderse en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando la FIDUCIARIA solicite la renovación del bien en los términos señalados anteriormente, momento en el cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá restituir el bien.

PARAGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, sin autorización previa de la FIDUCIARIA.

CAPITULO X COSTOS Y GASTOS

10.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, será a cargo de alguno de los FIDEICOMITENTES. Cualquiera costo o gasto que no sea de origen legal o la comisión establecida en la cláusula 10.2 del presente contrato, requerirá de la previa aprobación del FIDEICOMITENTE que lo tenga a cargo.

Se considerará como gastos del patrimonio autónomo, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como impuestos de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y descuentos.
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud conjunta de los FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 345650, opción 2 y a nivel nacional al 01800028230
Yo al correo electrónico asesor@fiduciariabogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Parra, Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C.
PABX: 3450101, Fax: 3401363 Ciudad: 316-370077
Correo Electrónico: definensaconsumidor@fiduciariabogota.com.co





8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARAGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE que lo tenga a cargo, quien lo pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTE responsable, con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE responsable del pago, a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncian los FIDEICOMITENTES.

10.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Por la administración del FIDEICOMISO, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de LA FIDUCIARIA.
2. Una comisión de cero punto cinco (0,5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por cada Otrosí, solicitado por los FIDEICOMITENTES, que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato.
3. Una comisión de un (1) salario mínimo mensual legal vigente durante la liquidación que no excederá de un (1) mes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión será pagada directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien la pagará a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días calendario, siguientes a la presentación de la factura durante la vigencia del presente contrato, en la dirección que se encuentre en sus registros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3486400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
 PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancobogota.com.co

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por comisión, a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CAPITULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN

11.1 **DURACIÓN:** El término de duración del presente contrato será hasta de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del presente documento, el cual se entenderá prorrogado por las partes, si alguno no manifiesta su intención de darlo por terminado dentro de las diez (10) días hábiles anteriores al vencimiento.

11.2 **CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Este contrato terminará por:

1. Acacimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en el numeral sexto (6°) y once (11°) del mismo.
2. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Por la no transferencia del bien inmueble descrito en el numeral 5.1 del presente contrato dentro del término establecido en el presente contrato.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 15.1. del presente contrato, siempre y cuando se haya requerido al FIDEICOMITENTES a que cumpliera.
 - Cuando se incumpla por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por inclusión de los FIDEICOMITENTES en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que los FIDEICOMITENTES quieran dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, los FIDEICOMITENTES deberá pagar a título de indemnización a la FIDUCIARIA, el valor equivalente a tres (3) meses de COMISIÓN FIDUCIARIA.

11.3. **IRREVOCABILIDAD.** - El presente contrato es irrevocable, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente ni en sus transferencias, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, mientras existan obligaciones a cargo del fideicomiso.



NOTARIA 2ª DE BOGOTÁ



CAPITULO XII LIQUIDACIÓN

12.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 11.2. del capítulo anterior, se procederá a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a dicha entrega, o cinco (5) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el **FIDEICOMITENTE** que lo tenga a cargo, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por cada uno de los **FIDEICOMITENTES** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de alguno de los **FIDEICOMITENTES** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARAGRAFO CUARTO: NO LOCALIZACION DE LOS FIDEICOMITENTES: En el evento en que a la liquidación del presente contrato, no fuere posible la ubicación de alguno o ambos **FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituirles el bien **INMUEBLE** existente en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, cada uno de los **FIDEICOMITENTES** con la firma del presente contrato le otorga un poder especial, amplio y suficiente a la **FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución del bien **INMUEBLE** fideicomitido, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permita sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a alguno o ambos **FIDEICOMITENTES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARAGRAFO QUINTO: El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a presentar a la **FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el folio de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución del inmueble que haya sido transferido al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no haya cumplido ésta obligación, el presente patrimonio autónomo no podrá ser liquidado.

CAPITULO XIII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL



Línea de Servicio al Cliente - Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000529030
y/o al correo electrónico atención.litubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320181, Fax: 3400363 Celular: 315-3730077
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancoledibogota.com.co

LUIS ALVARO ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

13.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1. LOS FIDEICOMITENTES:

Dirección: Calle 113 No 7-80 Piso 18 Torre AR
Teléfono: 6462333 ext 247
Correo: proyectos@arconstrucciones.com
Ciudad: Bogotá



2. La FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso 3
Teléfono: 3485400
Fax: 3485400
Ciudad: Bogotá D.C.

13.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. - Con la suscripción del presente contrato, cada uno de los FIDEICOMITENTES autoriza a la FIDUCIARIA para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al Fideicomiso al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, cada uno de los FIDEICOMITENTES se obliga cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la FIDUCIARIA para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**CAPITULO XIV
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN**

14.1. Cada uno de los FIDEICOMITENTES, o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde

Corrige N8.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000520000
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PEX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co



se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, cada uno de los **FIDEICOMITENTES** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de las centrales de información, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, cada uno de los **FIDEICOMITENTES**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.



LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

CAPITULO XV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

15.1 Cada uno de los **FIDEICOMITENTES** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPITULO XVI VALOR DEL CONTRATO

16.1. **VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la **FIDUCIARIA**.

CAPITULO XVII CESIÓN

17.1. **CESIÓN:** Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción conjunta de los **FIDEICOMITENTES**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

En el evento que sean los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000626030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3520101, Fax: 3420383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancobogota.com.co

de la determinación del referido valor, pues la FIDUCIARIA no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la FIDUCIARIA y del PATRIMONIO AUTÓNOMO si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conozca aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la FIDUCIARIA proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la FIDUCIARIA se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

CAPITULO XVIII REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

18.1. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

CAPITULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CAPITULO XX SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

20.1. ARREGLO DIRECTO: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

CAPÍTULO XXI CONFLICTO DE INTERES

21.1. CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

CAPÍTULO XXII GESTION DE RIESGOS



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3480400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526630
y/o al correo electrónico atencion@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 26 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3409583 Celular: 318-370077
Correo Electrónico: defensoralconsumidorfinanciero@bancoabogota.com.co

22.1. **GESTION DE RIESGOS:** La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

**CAPITULO XXIII
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO**



23.1. **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifique, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SECCION DE CHIA (C)

**CAPITULO XXIV
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**

24.1 **PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en (2) ejemplares el dieciocho (18) de mayo de 2021.

LOS FIDEICOMITENTES

LA FIDUCIARIA

MARÍA FÁTIMA BEGOÑA OLARRA
C.C. CE 327572

JULIÁN GARCÍA SUÁREZ
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

DocuSigned by:

Elaboró: VBR

 20 MAY 21
DANIEL GIRALDO CACERES
Representante Legal
AR CONSTRUCCIONES S.A.S
NIT. No. 830.135.400-4
Código Nit: 901 376 893-8



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3486400, opción 2 y a nivel nacional al 018000625038
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3480760 Celular: 318-3738077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co



NOTARIA SEGUNDA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el despacho de la Notaría Segunda de Chía, se presentó: **MARIA FATINA BEGONIA OLARRA BORDA** quien se identificó con: C.E. No. **327572** y dijo que reconoce el anterior documento como cierto y que la firma es de su puño y letra. Igualmente reconoce como suya la huella dactilar del índice derecho que a continuación se estampa.

IMPRESIÓN HUELLA DACTILAR DEL ÍNDICE DERECHO


EL COMPARECIENTE

Chía Cundinamarca. 18/05/2021 16:26:02

LUIS ALEXANDER ARIAS
NOTARIO(S) SEGUNDO DE CHIA CUND.



Funcion: ADEHIBA



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526600
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 055E349292F14B1AA43AF2620279AD6B

Estado: Completado

Asunto: Aplicar DocuSign a: Pagaré Edificio Torres de Fontibón.pdf, PA PREVENTA TORRES DE FONTIBON 1911...

Sobre de origen:

Páginas del documento: 30

Firmas: 4

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 5

Iniciales: 0

direccion juridica

Firma guiada: Activado

Torre AR Piso 18 Calle 113 # 7-80

Sello del identificador del sobre: Activado

BOGOTA, BOGOTA 110111

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

dirjuridica@arconstrucciones.com

Dirección IP: 186.155.42.233

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: direccion juridica

Ubicación: DocuSign

22/11/2021 14:47:18

dirjuridica@arconstrucciones.com

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

Ricardo Hidalgo Varela

DocuSigned by:

 3BB6141FE0BF43F...

Enviado: 22/11/2021 14:57:54

rhidalgo@arconstrucciones.com

Reenviado: 23/11/2021 17:44:53

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Visto: 22/11/2021 15:27:11

Autenticación de cuenta (ninguna)

Firmado: 23/11/2021 17:47:01

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.216.198.148

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 06/11/2019 11:53:21

ID: d40337c3-e634-4e46-8ee3-aa336fdb8654

Eventos de firmante en persona**Firma****Fecha y hora****Eventos de entrega al editor****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al agente****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega al intermediario****Estado****Fecha y hora****Eventos de entrega certificada****Estado****Fecha y hora****Eventos de copia de carbón****Estado****Fecha y hora**

Angelica Sierra

Copiado

Enviado: 23/11/2021 17:47:04

asierra@arconstrucciones.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos del testigo**Firma****Fecha y hora****Eventos de notario****Firma****Fecha y hora****Eventos de resumen de sobre****Estado****Marcas de tiempo**

Sobre enviado

Con hash/cifrado

22/11/2021 14:57:54

Certificado entregado

Seguridad comprobada

22/11/2021 15:27:11

Firma completa

Seguridad comprobada

23/11/2021 17:47:01

Completado

Seguridad comprobada

23/11/2021 17:47:04

Eventos del pago**Estado****Marcas de tiempo**

DIVULGACIÓN ELECTRÓNICA Y DIVULGACIÓN DE FIRMAS

De vez en cuando, AR Grupo Empresarial se nos puede exigir por ley que le proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones electrónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente, y si puede acceder a esta información electrónicamente para su satisfacción y acepta este Registro electrónico y divulgación de firma (ERSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a 'Acepto usar registros electrónicos y firmas 'antes de hacer clic en' CONTINUAR 'dentro del sistema DocuSign.

Obteniendo copias en papel

En cualquier momento, puede solicitarnos una copia en papel de cualquier registro proporcionado o puesto a su disposición por medios electrónicos. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder a los documentos por un período limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Puede solicitarnos la entrega de dichas copias en papel siguiendo el procedimiento que se describe a continuación.

Retirar su consentimiento

Si decide recibir avisos y divulgaciones de nosotros electrónicamente, en cualquier momento puede cambiar de opinión y decirnos que después de eso desea recibir los avisos y divulgaciones requeridos solo en formato papel. A continuación se describe cómo debe informarnos sobre su decisión de recibir futuras notificaciones y divulgaciones en formato papel y retirar su consentimiento para recibir notificaciones y divulgaciones electrónicamente.

Consecuencias de cambiar de opinión

Si elige recibir los avisos y divulgaciones requeridos solo en formato papel, disminuirá la velocidad a la que podemos completar ciertos pasos en las transacciones con usted y entregarle servicios porque primero tendremos que enviarle los avisos o divulgaciones requeridos en formato en papel, y luego espere hasta que le devolvamos su acuse de recibo de dichos avisos o divulgaciones en papel. Además, ya no podrá usar el sistema DocuSign para recibir avisos y consentimientos requeridos electrónicamente de nosotros o para firmar documentos electrónicos nuestros.

Todas las notificaciones y divulgaciones se le enviarán electrónicamente.

A menos que nos indique lo contrario de acuerdo con los procedimientos descritos en este documento, le proporcionaremos electrónicamente a través del sistema DocuSign todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos requeridos que se deben proporcionar o poner a su disposición durante el curso de nuestra relación contigo. Para reducir la posibilidad de que accidentalmente no reciba ningún aviso o divulgación, preferimos proporcionarle todos los avisos y divulgaciones requeridos por el mismo método y a la misma dirección que nos ha proporcionado. Por lo tanto, puede recibir todas las divulgaciones y avisos electrónicamente o en formato de papel a través del sistema de entrega de correo en papel. Si no está de acuerdo con este proceso, avísenos como se describe a continuación. Consulte también el párrafo inmediatamente anterior que describe las consecuencias de su elección de no recibir nuestros avisos y divulgaciones electrónicamente.

Cómo contactar a AR Grupo Empresarial:

Puede comunicarse con nosotros para informarnos sobre sus cambios en cuanto a cómo podemos comunicarnos con usted electrónicamente, para solicitarnos copias impresas de cierta información y para retirar su consentimiento previo para recibir avisos y divulgaciones electrónicamente de la siguiente manera:

Para avisar a AR Grupo Empresarial de su nueva dirección de correo electrónico

Para informarnos de un cambio en su dirección de correo electrónico en el que deberíamos enviarle notificaciones y divulgaciones electrónicamente, debe enviarnos un mensaje de correo electrónico a DocuSign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar: su correo electrónico anterior dirección, su nueva dirección de correo electrónico.

Si creó una cuenta DocuSign, puede actualizarla con su nueva dirección de correo electrónico a través de las preferencias de su cuenta.

Para solicitar copias en papel de AR Grupo Empresarial

Para solicitar que le enviemos copias en papel de los avisos y divulgaciones que le proporcionamos anteriormente electrónicamente, debe enviarnos un correo electrónico a DocuSign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono.

Para retirar su consentimiento con AR Grupo Empresarial

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

i. rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento, o puede hacerlo;

ii. envíenos un correo electrónico a DocuSign@grupoar.com.co y en el cuerpo de dicha solicitud debe indicar su correo electrónico, nombre completo, dirección postal y número de teléfono.

Hardware y software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Reconociendo su acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Para confirmarnos que puede acceder a esta información electrónicamente, que será similar a otros avisos electrónicos y divulgaciones que le proporcionaremos, confirme que ha leído este ERSD y (i) que puede imprimir en papel o guarde electrónicamente este ERSD para su futura referencia y acceso; o (ii) que puede enviar este ERSD por correo electrónico a una dirección de correo electrónico donde podrá imprimir en papel o guardarlo para su futura referencia y acceso. Además, si acepta recibir avisos y divulgaciones exclusivamente en formato electrónico como se describe en este documento, seleccione la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros y firmas electrónicas" antes de hacer clic en "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Al seleccionar la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros y firmas electrónicas", confirma que:

- Puede acceder y leer este Registro electrónico y Divulgación de firma; y
- Puede imprimir en papel este Registro Electrónico y Divulgación de Firma, o guardar o enviar este Registro Electrónico y Divulgación a un lugar donde pueda imprimirlo, para futuras referencias y acceso; y
- Hasta o a menos que notifique a AR Grupo Empresarial como se describe anteriormente, usted acepta recibir exclusivamente por medios electrónicos todos los avisos, divulgaciones, autorizaciones, reconocimientos y otros documentos que AR Grupo Empresarial debe proporcionar o poner a su disposición]] durante el curso de su relación con AR Grupo Empresarial.

CLAUSULAS LIMITATIVAS

SEPTIMA. VERIFICACIONES PREVIAS A LA VINCULACION. Para la vinculación del OPTANTE la FIDUCIARIA verificará la información contenida en los formatos de vinculación y sus anexos, y podrá abstenerse de vincularlo especialmente en los siguientes eventos: **(i)** Cuando no se reciban todos los documentos de vinculación y sus anexos, **(ii)** Cuando como resultado de la verificación de los documentos de vinculación y sus anexos en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), resulte información que impida a juicio de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA tal vinculación y **(iii)** Cuando como resultado de la verificación de la capacidad legal para celebrar el negocio, determine que no existe tal capacidad.

No obstante, la información recibida, la FIDUCIARIA fundamentada en causales objetivas, se reserva el derecho de abstenerse de aceptar OPTANTES sin necesidad de manifestar sus razones para ello.

Los OPTANTES no participarán en las decisiones ni directrices del FIDEICOMITENTE relacionadas con la definición, promoción y ejecución del PROYECTO, toda vez que sus derechos se circunscriben a los consagrados para los OPTANTES en el presente CONTRATO.

DECIMA CUARTA. RETIRO DE OPTANTES ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO. En el evento en que cualquiera de los OPTANTES decida retirarse del PROYECTO y por tanto terminar su relación con el FIDEICOMITENTE en los términos de la respectiva OPCION DE COMPRA, sin haberse cumplido el plazo establecido para el cumplimiento de las CONDICIONES, la FIDUCIARIA solamente atenderá la solicitud de devolución de recursos, una vez reciba comunicación del (LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante la cual indique si aplica la penalización acordada con el OPTANTE en la OPCION DE COMPRA.

En el evento que sin haberse cumplido el plazo para acreditar las CONDICIONES, el FIDEICOMITENTE comunique y certifique a la FIDUCIARIA, que un determinado OPTANTE no ha entregado al Fideicomiso "P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN", los recursos dentro de los plazos convenidos en la OPCION DE COMPRA y que esta circunstancia constituye causal de terminación en los términos de la OPCION DE COMPRA, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del OPTANTE los recursos, descontando el valor de la penalización acordada con el OPTANTE en la OPCION DE COMPRA si así lo manifiesta el FIDEICOMITENTE y por el valor que este le indique a la FIDUCIARIA a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación del FIDEICOMITENTE.

LA FIDUCIARIA procederá a entregar al respectivo OPTANTE los RECURSOS que le correspondan según su registro individual en el FIDEICOMISO, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva y de la penalización si se hubiere establecido en la OPCION DE COMPRA, lo cual aceptan expresa e irrevocablemente tanto el (los) FIDEICOMITENTE (S) como los OPTANTES al adherirse al presente CONTRATO. Los recursos correspondientes a dicha penalización serán transferidos al (los) FIDEICOMITENTE (S) a través de la cuenta bancaria que el mismo indique.

DECIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES. Las partes dejan expresa constancia que las CONDICIONES han sido establecidas exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), para viabilizar técnica, legal y comercialmente el PROYECTO, por tanto, la FIDUCIARIA no ha participado en la determinación de las mismas, sin perjuicio de su responsabilidad en lo concerniente a la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES que conforman el PUNTO DE EQUILIBRIO por parte de (los) FIDEICOMITENTE (S).

La FIDUCIARIA no es ni será parte en las OPCIONES DE COMPRA, no las conoce previamente, pues su celebración es responsabilidad única del FIDEICOMITENTE(S), quien adelanta las actividades relacionadas con la promoción, desarrollo, ejecución, terminación o venta del PROYECTO.

La FIDUCIARIA responde hasta la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio, y sus obligaciones son de medio y no de resultado. LA FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia compromete recursos propios para el desarrollo del PROYECTO

TRIGESIMA CUARTA. CESIÓN. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA y de los OPTANTES. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA, informando acerca de la cesión y que el cesionario diligencie todos los documentos de vinculación y/o conocimiento del cliente que se requiera y manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO.

En todo caso, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA y de los OPTANTES en la que conste que han aceptado la cesión. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de aceptar o rechazar al cesionario, cuando no reúna los requisitos y condiciones de las normas que regulan a LA FIDUCIARIA, especialmente el sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo- SARLAFT y sus políticas internas. La cesión surtirá los efectos que le son propios, a partir de la fecha en que la acepte la FIDUCIARIA.

TRIGESIMA QUINTA. DESVINCULACION DE OPTANTES. Cuando de conformidad con lo previsto en el presente contrato se culminen las actividades derivadas del cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES, automáticamente quedan desvinculados del presente CONTRATO los OPTANTES cuando les hubieren sido entregados los recursos a estos al no acreditarse las condiciones, cuando los RECURSOS hayan sido girados al FIDEICOMITENTE, o a un patrimonio autónomo diferente al constituido mediante el presente CONTRATO, para administrar los bienes destinados al desarrollo del proyecto,

También son causales de desvinculación del (los) FIDEICOMITENTE (S) y OPTANTES las siguientes:

1. Por no ajustarse a la verdad en el suministro de la información requerida por LA FIDUCIARIA para el desarrollo de este CONTRATO, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
2. Cuando se presenten circunstancias que impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada a la FIDUCIARIA, o cuando el (los) FIDEICOMITENTE (S) se niegue a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento de dicha gestión.

En caso de presentarse alguna de las causales aquí previstas se procederá de conformidad con lo señalado en las cláusulas siguientes del presente documento.

CONTRATO No. 14570 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA Y AR CONSTRUCCIONES S.A.S

P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN

Entre los suscritos, de una parte, **I) FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1) otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 del 15 de enero de 1992, actuando en el presente instrumento a través de su Representante Legal, LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 79.593.897 expedida en Bogota, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**; y por la otra, **II) La sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, constituida por escritura pública N° 4993 el 26 de agosto de 2010 inscrita en la Notaria 24 del círculo de Bogotá, identificada con NIT 900.378.893-8, y representada legalmente por JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA identificado con cedula de ciudadanía No. 79.944.755 expedida en la ciudad de Bogotá todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogota, quien en adelante para efectos del presente documento se denominará el (los) **FIDEICOMITENTE(S)**, hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS**, en adelante el "**CONTRATO**", el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Que el (los) **FIDEICOMITENTE(S)** ha(n) planeado la realización de un Proyecto Inmobiliario de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) denominado **TORRES DE FONTIBÓN** (en adelante **EL PROYECTO**), el cual será construido sobre el inmueble ubicado en la ciudad de BOGOTÁ, identificado con el número de matrícula inmobiliaria **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota, o los inmuebles resultantes de este, según corresponda.

SEGUNDA.- Que para el desarrollo del **PROYECTO**, el (los) **FIDEICOMITENTE(S)** ha(n) manifestado que asumirá las actividades de la promoción y comercialización del **PROYECTO**, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.

TERCERA. - Que para adelantar la fase de preventas del **PROYECTO**, EL(LOS) **FIDEICOMITENTE(S)** requiere(n) contar con un vehículo fiduciario a través del cual, la **FIDUCIARIA** como vocera del mismo reciba y administre los recursos que sean entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, mientras se destinan al desarrollo del **PROYECTO** y siempre que se cumplan determinadas condiciones, todo en los términos del presente contrato fiduciario.

CUARTA. - Que la **FIDUCIARIA** presentó propuesta de servicios fiduciarios al (los) **FIDEICOMITENTE(S)**, la cual fue aceptada por este.

Con base en las anteriores consideraciones y siendo plenamente capaces, las partes se obligan conforme a las siguientes

CLÁUSULAS

CAPITULO I DEFINICIONES Y PARTES

PRIMERA: DEFINICIONES. Para los efectos del presente contrato los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integren el FIDEICOMISO, dentro de los cuales se encuentran los RECURSOS que transfieran los OPTANTES al FIDEICOMISO.
2. **CONDICIONES:** Son las condiciones establecidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad, para determinar la viabilidad del PROYECTO. Las CONDICIONES son aquellas establecidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el presente contrato, las cuales deben estar consignadas en el CONTRATO DE ADHESIÓN en los mismos términos establecidos en el presente contrato, como requisitos para que los RECURSOS transferidos por los OPTANTES al FIDEICOMISO, puedan destinarse al desarrollo del PROYECTO; y en caso de no cumplirse dichas CONDICIONES, los RECURSOS sean restituidos a los OPTANTES.
3. **CONSTRUCTOR:** es la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, que llevará a cabo la construcción del proyecto en el evento que se acrediten las CONDICIONES en los términos establecidos en el presente contrato.
4. **CONTRATO DE ADHESIÓN.** Son los contratos que suscriben los OPTANTES con el Promotor y la Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo con el fin de adherirse al presente CONTRATO, (y que, en consecuencia, hacen parte del CONTRATO), para la transferencia y administración de los recursos de las preventas en el Fideicomiso "P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN" desde el cual dichos recursos se invertirán en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA administrado por la FIDUCIARIA, y/o en cuentas bancarias abiertas en Bancolombia S.A., con la finalidad de que se restrinja su destinación y se verifique el cumplimiento de ciertas y determinadas CONDICIONES establecidas en el presente contrato, dependiendo de lo cual los recursos se transfieran: i) al(los) FIDEICOMITENTE(S) ó al patrimonio autónomo que este (os) haya constituido o constituya (n) para el desarrollo del PROYECTO, ii) se le restituyan al OPTANTE cuando no se cumpla en el término establecido las CONDICIONES, iii) se destinen en el Fideicomiso "P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN" al desarrollo del proyecto en la etapa de construcción, según el caso.
5. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso "P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN" constituido mediante el presente contrato e identificado con NIT. 830.054.539-0, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE(S) y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
6. **OPTANTES:** Son personas naturales o jurídicas o entes capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, que suscriban la OPCION DE COMPRA, para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO y se adhieran al presente CONTRATO con la suscripción del contrato de adhesión.
7. **OPCIONES DE COMPRA:** Son los documentos en los cuales se establecen los convenios que autónoma e independientemente celebren el(los) FIDEICOMITENTE(S) y los OPTANTES del PROYECTO INMOBILIARIO, con el objeto de optar por la adquisición de una o más unidades inmobiliarias con los recursos que para el efecto aporte el OPTANTE. Ni EL FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA hacen parte de este documento.

8. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Conjunto de **CONDICIONES** de carácter comercial, técnico, legal y financiero que debe acreditar **EL FIDEICOMITENTE** para la entrega de los recursos administrados por parte de **LA FIDUCIARIA**.
9. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario de **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** denominado **TORRES DE FONTIBÓN**, en la ciudad de Bogotá que será adelantado por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo en la promoción, dirección, planeación, desarrollo y control en la ejecución del proyecto, de conformidad con los requerimientos legales y urbanísticos. El **PROYECTO** será llevado a cabo en **DOS (2)** etapas con un total de 1120 unidades, no obstante, el presente contrato regula inicialmente lo correspondiente a la primera **ETAPA**, que se desarrollará en **DOS (2)** Subetapas y tendrá un tiempo estimado de construcción de cuarenta (40) meses, la(s) cual(es) estará(n) conformada(s) así:
 - Sub etapa 1: conformada por doscientas setenta y dos (272) de unidades inmobiliarias de vivienda con un tiempo estimado de construcción de veinte (20) meses.
 - Sub etapa 2: conformada por doscientos ochenta y ocho (288) unidades inmobiliarias de vivienda con un tiempo estimado de construcción de veinte (20) meses.
10. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del **FIDEICOMISO**, provenientes de los siguientes conceptos: (a) Aportes de Recursos del (los) **FIDEICOMITENTE (S)**; (b) Los recursos de los **OPTANTES**; (c) los demás que por cualquier concepto ingresen al **FIDEICOMISO**; y (d) los rendimientos que los **RECURSOS** puedan generar.
11. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponde a cada uno de los bienes determinados en la **OPCIÓN DE COMPRA**, que será desarrolladas por parte de(los) **FIDEICOMITENTE(S)** una vez se cumplan las condiciones de entrega de recursos.

SEGUNDA: PARTES Y BENEFICIARIOS. Son partes del presente contrato las siguientes:

1. La **FIDUCIARIA:** Es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**.
2. **EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S):** Es **AR CONSTRUCCIONES S.A.S** identificado en la comparecencia del presente contrato.

Para los efectos fiscales y tributarios, serán **BENEFICIARIOS** del presente Contrato los **OPTANTES**. El (los) **FIDEICOMITENTE (S)** será (n) **BENEFICIARIO (S)** cuando se cumplan las **CONDICIONES** de que trata el presente contrato.

CAPITULO II OBJETO Y FINALIDAD

TERCERA: OBJETO. El objeto del presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS**, es la administración por parte de la **FIDUCIARIA** de los **RECURSOS** que transfieran los **OPTANTES**, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto el (los) **FIDEICOMITENTE (S)** acredite(n) ante la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y en los **CONTRATO DE ADHESIÓN** ocurrido lo cual, la **FIDUCIARIA** procederá a levantar la restricción existente sobre dichos **RECURSOS**, para entregarlos al (los) **FIDEICOMITENTE (S)**, o al patrimonio autónomo constituido por éste para el **PROYECTO**, según el caso y en caso de no cumplirse dichas **CONDICIONES**, restituirá los **RECURSOS** a los **OPTANTES** junto con los rendimientos que se generaron si hubiere lugar ellos, los cuales se generarán a partir del momento en que los recursos de los **OPTANTES** se transfieran al inversión del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducuenta.

CUARTA. FINALIDAD. La finalidad del presente **CONTRATO** es asegurar que los **RECURSOS** de los **OPTANTES** se mantengan afectos al cumplimiento de las **CONDICIONES** y a la acreditación de las mismas ante la **FIDUCIARIA**.

CAPITULO III PATRIMONIO AUTONOMO

QUINTA. PATRIMONIO AUTONOMO. De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato por parte del **FIDEICOMITENTE (S)** y la transferencia que se lleva a cabo de

los bienes en este acto, se constituye un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad del contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la FIDUCIARIA. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Este PATRIMONIO AUTÓNOMO se denominará FIDEICOMISO “P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN” y se identificará con el NIT. 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA. Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes activos:

1. Los RECURSOS provenientes de los OPTANTES junto con los rendimientos positivos o negativos que generen dichos recursos, los cuales tendrán los siguientes destinatarios según se hayan o no acreditado las condiciones que conforman el punto de equilibrio: i) si no han sido cumplidas, se entregarán al OPTANTE los recursos que aportó junto con los rendimientos que hubieren generado (o menos las sumas de dinero con rendimientos negativos generados), previas las deducciones a que haya lugar; y ii) si fueron cumplidas las condiciones los recursos aportados por cada OPTANTE se entregarán al FIDEICOMITENTE, a quien le corresponde registrarlos como abono al valor del precio que pactaron, y los rendimientos generados se entregarán al mismo para los fines del PROYECTO (o menos las sumas de dinero con rendimientos negativos generados).
2. Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que ingresen al FIDEICOMISO.

CAPITULO IV VINCULACIÓN Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS AL FIDEICOMISO

SEXTA. VINCULACION DE LOS OPTANTES. Los interesados en vincularse al presente CONTRATO en condición de OPTANTES deberán conocer y aceptar las cláusulas y condiciones en él establecidas, adhiriéndose irrevocablemente a las mismas, previa aceptación de la FIDUCIARIA. Para el efecto, el OPTANTE deberá reunir los siguientes requisitos:

- a. La suscripción de la OPCION DE COMPRA donde se determine la UNIDAD INMOBILIARIA o UNIDADES INMOBILIARIAS para la(s) cual(es) está optando, y se obligue a transferir al FIDEICOMISO los recursos allí mismo determinados, con el fin de que la FIDUCIARIA como vocera del mismo, los invierta en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la misma FIDUCIARIA, y/o en cuentas bancarias abiertas en Bancolombia S.A., dejando constancia de que conocen el presente contrato fiduciario, en especial las CONDICIONES que determinan el destino de los recursos.
- b. La suscripción del CONTRATO DE ADHESIÓN, según modelo provisto por la FIDUCIARIA (Anexo 1), en el cual se expresará su conocimiento de todas las estipulaciones establecidas en el presente contrato, dejando constancia de haber recibido copia del contrato, y en tal virtud del conocimiento de las CONDICIONES, y su adhesión al mismo. Este documento comprende igualmente información, declaraciones e instrucciones.
- c. La transferencia efectiva de los respectivos RECURSOS a las cuentas del FIDEICOMISO, sin que el FIDEICOMITENTE se encuentre autorizado bajo ninguna circunstancia para recibir dineros provenientes de los OPTANTES.

SEPTIMA. VERIFICACIONES PREVIAS A LA VINCULACION AL CONTRATO. Para la vinculación del OPTANTE la FIDUCIARIA verificará la información contenida en los formatos de vinculación y sus anexos, y podrá abstenerse de vincularlo especialmente en los siguientes eventos: **(i)** Cuando no se reciban todos los documentos de vinculación y sus anexos, **(ii)** Cuando como resultado de la verificación de los documentos de vinculación y sus anexos en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), resulte información que impida a juicio de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA tal vinculación y **(iii)** Cuando como resultado de la verificación de la capacidad legal para celebrar el negocio, determine que no existe tal capacidad.

No obstante, la información recibida, la FIDUCIARIA fundamentada en causales objetivas, se reserva el derecho de abstenerse de aceptar OPTANTES sin necesidad de manifestar sus razones para ello.

Los OPTANTES no participarán en las decisiones ni directrices del FIDEICOMITENTE relacionadas con la definición, promoción y ejecución del PROYECTO, toda vez que sus derechos se circunscriben a los consagrados para los OPTANTES en el presente CONTRATO.

OCTAVA. TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS. Los recursos que los OPTANTES deban transferir al Fideicomiso "P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN" en desarrollo de las OPCIONES DE COMPRA, ingresarán a la cuenta bancaria constituida en BANCOLOMBIA S.A. para tal efecto o a la cuenta que la FIDUCIARIA les indique.

Una vez recibidos los recursos en el FIDEICOMISO (S), la FIDUCIARIA los invertirá en su condición de vocera del FIDEICOMISO mientras se cumple la finalidad del presente contrato, en una cuenta de inversión del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducuenta administrado por ella, llevando cuentas internas de registro respecto de cada OPTANTE para el control de los aportes recibidos y de la información correspondiente. También se podrán administrar los RECURSOS en cuentas bancarias abiertas en Bancolombia S.A.

La FIDUCIARIA adoptará las medidas necesarias para restringir la destinación de los RECURSOS invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva, hasta tanto le sea acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE.

NOVENA. AUTORIZACION PARA LA ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS. EL (los) FIDEICOMITENTE (S) y los OPTANTES al adherir al presente CONTRATO autorizan a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS del FIDEICOMISO a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y/o los invierta a nombre del FIDEICOMISO, junto con sus rendimientos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA administrado por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente CONTRATO según las CONDICIONES, cuyo reglamento ha estado a disposición del (los) FIDEICOMITENTE (S) y de los OPTANTES en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com), y cuyo texto o vínculo hacia dicha página será remitido por cualquier medio a los OPTANTES y al (los) FIDEICOMITENTE (S).

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS invertidos por el FIDEICOMISO en el Fondo de Inversión Colectiva, depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) no podrá solicitar la terminación del presente CONTRATO antes del plazo previsto para la acreditación de las CONDICIONES, salvo que exista acuerdo entre el (los) FIDEICOMITENTE(S) y todos los OPTANTES consignado en documento suscrito por todos ellos, caso en el cual la FIDUCIARIA procederá con la devolución a cada uno de LOS OPTANTES de los RECURSOS transferidos por ellos junto con los rendimientos que se hubieran generado si hubiere lugar a ellos.

CAPITULO V CONDICIONES Y ACREDITACION

DECIMA. DETERMINACION Y ESTIPULACION DE LAS CONDICIONES. Las CONDICIONES y el plazo dentro del cual deberán acreditarse, han sido establecidas exclusivamente por el (los) FIDEICOMITENTE (S) bajo su propia responsabilidad y riesgo, para determinar la viabilidad del PROYECTO, y de cuyo cumplimiento depende el inicio del PROYECTO. Así mismo, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE (ES) el acuerdo con los OPTANTES acerca de un eventual retiro del PROYECTO por parte del OPTANTE sin que se cumpla el

plazo para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES, en el sentido de definir si habrá lugar a la deducción de los RECURSOS que transfirió al FIDEICOMISO, del porcentaje de los RECURSOS que definan, con el límite señalado más adelante.

DECIMA PRIMERA. CONDICIONES QUE CONFORMAN EL PUNTO DE EQUILIBRIO ESPECÍFICO DEL PROYECTO. Las condiciones que conforman el PUNTO DE EQUILIBRIO en virtud del cual la FIDUCIARIA levantará la restricción en la destinación de los RECURSOS del FIDEICOMISO, son las que se indican a continuación, las cuales deberá acreditar el (los) FIDEICOMITENTE (S) ante la FIDUCIARIA, a más tardar dentro de los CUARENTA (40) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato para la primera Sub Etapa, para la Sub etapa 2 a más tardar dentro de los CUARENTA (40) meses siguientes contados a partir de la fecha en la cual el FIDEICOMITENTE informa a la FIDUCIARIA que ha dado inicio a la comercialización de la etapa respectiva, términos que se podrá prorrogar con la aceptación de los OPTANTES y del FIDEICOMITENTE, quedando los OPTANTES que no estuvieren de acuerdo con la prórroga o que no se manifiesten acerca de la misma, en libertad de disponer de los recursos entregados y los rendimientos que les correspondan sin ningún tipo de penalización.

- **CONDICIÓN COMERCIAL:** La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION al presente CONTRATO, que incluya compromisos de pago, de la respectiva etapa así:

- I. **SUB ETAPA 1:** La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION a equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO. Esto es CIENTO SESENTA Y TRES (163) unidades de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (272)
- II. **SUB ETAPA 2:** La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION a equivalentes al SESENTA POR CIENTO (60%) de las unidades inmobiliarias que adquirirán los OPTANTES del PROYECTO. Esto es CIENTO SETENTA Y TRES (173) unidades de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (288)

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado por cada optante corresponde por lo menos el UNO (1%) del precio de la correspondiente unidad.

- **CONDICIÓN TÉCNICA:** El (Los) FIDEICOMITENTE(ES) deberá tramitar y obtener a su nombre ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de la licencia de construcción o urbanismo según corresponda del PROYECTO. Para proyectos de vivienda adicionalmente debe obtener a su nombre la radicación de documentos necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación, o con el documento que haga sus veces de acuerdo con la normatividad vigente. Corresponde al (los) FIDEICOMITENTE(S) el trámite y obtención de tales requisitos ante las autoridades competentes.
- **CONDICION LEGAL:** La presentación del estudio de títulos del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará la respectiva Etapa del PROYECTO con concepto favorable elaborado emitido por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, en el sentido de que el INMUEBLE no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentra libre de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción de la respectiva Etapa del PROYECTO. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará la respectiva Etapa del PROYECTO pertenece a alguno de los FIDEICOMITENTES, o al vehículo fiduciario del cual es fideicomitente en el que se administrarán los bienes destinados al desarrollo del proyecto "P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN" en la etapa de construcción.
- **CONDICION FINANCIERA:** La presentación de una carta de aprobación de crédito emitida por una entidad financiera a favor del FIDEICOMITENTE o del vehículo fiduciario a través del cual se desarrollará el PROYECTO para la financiación de la respectiva Etapa o subetapa del Proyecto.

Cualquier modificación a las CONDICIONES con posterioridad a la suscripción del presente contrato, solo podrá realizarse acreditando las autorizaciones escritas otorgadas por todos y cada uno de los OPTANTES, *caso en el cual la FIDUCIARIA verificará que las modificaciones se ajusten a los aspectos exigidos por la Circular Básica Jurídica*. En caso de existir OPTANTES que no estén de acuerdo con la modificación de las CONDICIONES o de los plazos para cumplirlas establecidos en el presente documento, o que no se manifiesten al respecto, la FIDUCIARIA procederá con la devolución de los dineros que hubieren aportado, junto con los rendimientos que pudieran tener, sin ser objeto de ninguna sanción.

Una vez sean acreditadas LAS CONDICIONES por parte del FIDEICOMITENTE de la respectiva Etapa o si transcurrido el plazo para el cumplimiento de estas sin que se hayan acreditado, LA FIDUCIARIA informará a LOS OPTANTES de la respectiva Etapa dicha situación.

DECIMA SEGUNDA. ACREDITACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES. Corresponde al (los) FIDEICOMITENTE (S) acreditar ante la FIDUCIARIA y dentro del plazo establecido para el efecto en los CONTRATO DE ADHESIÓN, el cumplimiento de las siguientes CONDICIONES con base en los documentos que se indican, para lo cual la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento por parte de(los) FIDEICOMITENTE(S) de la condición legal, técnicas, financiera, y comercial así:

1. **Legal:** con el estudio de títulos emitido por un abogado autorizado por la FIDUCIARIA en el que se emita concepto legal en el sentido de que el (los) inmueble (s) sobre el cual (los cuales) se desarrollará el proyecto inmobiliario no se presenta (n) problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo (s) ponga (n) fuera del comercio, y que se encuentra (n) libre (s) de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo la hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de

- respaldar la operación crediticia para la construcción.
2. **Técnicas:** con las licencias de construcción o urbanismo según corresponda, y radicación de documentos necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación (para proyectos de vivienda), o con el documento que haga las veces de acuerdo con la normatividad vigente. Corresponde al FIDEICOMITENTE el trámite y obtención de tales requisitos ante las autoridades competentes.
 3. **Comerciales:** con los documentos que acrediten la vinculación de un número de OPTANTES de la respectiva Etapa del PROYECTO a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION al presente CONTRATO, de acuerdo a lo indicado en la cláusula DECIMA PRIMERA.
 4. **Financiera:** con la presentación de una carta de aprobación de crédito emitida por una entidad financiera para financiar la respectiva Etapa o Subetapa, del PROYECTO TORRES DE FONTIBÓN a favor del FIDEICOMITENTE, o del vehículo fiduciario a través del cual se desarrollará el PROYECTO.

DECIMA TERCERA. DESTINACION DE LOS RECURSOS. Cuando dentro del plazo establecido, el (los) FIDEICOMITENTE (ES) del PROYECTO acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES de la respectiva Etapa del PROYECTO, los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO de la respectiva Etapa quedan a disposición del (los) FIDEICOMITENTE(S) y se le entregarán directamente a él, o al vehículo fiduciario por él establecido para el desarrollo del proyecto según corresponda, la entrega de RECURSOS se realizará en un término no superior a tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud del (los) FIDEICOMITENTE(S). Para el efecto, la FIDUCIARIA podrá redimir la Cuenta de Inversión constituida, junto con los rendimientos si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierta administrada por la FIDUCIARIA.

Los recursos provenientes de los OPTANTES junto con los rendimientos que generen dichos recursos se entregarán al FIDEICOMITENTE o al vehículo establecido para el desarrollo del PROYECTO, a quien le corresponderá imputar los aportes del OPTANTE al valor del precio que pactaron, y los rendimientos serán destinados al desarrollo del PROYECTO.

La administración de los recursos de las PREVENTAS por parte de la FIDUCIARIA con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES dependerá exclusivamente de un acuerdo entre la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE que puede darse o no, y en caso afirmativo dichas partes podrán ampliar el objeto del presente contrato para los fines de la administración y pagos del proyecto con las demás estipulaciones a que haya lugar.

Si transcurrido el plazo establecido la FIDUCIARIA verifica que el (los) FIDEICOMITENTE (S) no cumplió con la acreditación de la totalidad de las CONDICIONES, procederá a levantar la restricción establecida dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo y a entregar a los OPTANTES los recursos mediante la redención de las Inversiones constituidas por el FIDEICOMISO, junto con sus rendimientos si se hubieren generado, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA dentro de los tres (3) días siguientes por transferencia de recursos a la cuenta bancaria indicada por los OPTANTES en el CONTRATO DE ADHESIÓN.

DECIMA CUARTA. RETIRO DE OPTANTES ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO. En el evento en que cualquiera de los OPTANTES decida retirarse del PROYECTO y por tanto terminar su relación con el FIDEICOMITENTE en los términos de la respectiva OPCION DE COMPRA, sin haberse cumplido el plazo establecido para el cumplimiento de las CONDICIONES, la FIDUCIARIA solamente atenderá la solicitud de devolución de recursos, una vez reciba comunicación del (LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante la cual indique si aplica la penalización acordada con el OPTANTE en la OPCION DE COMPRA.

En el evento que sin haberse cumplido el plazo para acreditar las CONDICIONES, el FIDEICOMITENTE comunique y certifique a la FIDUCIARIA, que un determinado OPTANTE no ha entregado al Fideicomiso "P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN", los recursos dentro de los plazos convenidos en la OPCION DE COMPRA y que esta circunstancia constituye causal de terminación en los términos de la OPCION DE COMPRA, la FIDUCIARIA pondrá a disposición del OPTANTE los recursos, descontando el valor de la penalización acordada con el OPTANTE en la OPCION DE COMPRA si así lo manifiesta el FIDEICOMITENTE y por el valor que este le indique a la FIDUCIARIA a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación del FIDEICOMITENTE.

LA FIDUCIARIA procederá a entregar al respectivo OPTANTE los RECURSOS que le correspondan según su registro individual en el FIDEICOMISO, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva y de la penalización si se hubiere establecido en la OPCION DE COMPRA, lo cual aceptan expresa e irrevocablemente tanto el (los) FIDEICOMITENTE (S) como los OPTANTES al adherirse al presente CONTRATO. Los recursos correspondientes a dicha penalización serán

transferidos al (los) FIDEICOMITENTE (S) a través de la cuenta bancaria que el mismo indique.

CAPITULO VI RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

DECIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES. Las partes dejan expresa constancia que las CONDICIONES han sido establecidas exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), para viabilizar técnica, legal y comercialmente el PROYECTO, por tanto, la FIDUCIARIA no ha participado en la determinación de las mismas, sin perjuicio de su responsabilidad en lo concerniente a la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES que conforman el PUNTO DE EQUILIBRIO por parte de (los) FIDEICOMITENTE (S).

La FIDUCIARIA no es ni será parte en las OPCIONES DE COMPRA, no las conoce previamente, pues su celebración es responsabilidad única del FIDEICOMITENTE(S), quien adelanta las actividades relacionadas con la promoción, desarrollo, ejecución, terminación o venta del PROYECTO.

La FIDUCIARIA responde hasta la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio, y sus obligaciones son de medio y no de resultado. LA FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia compromete recursos propios para el desarrollo del PROYECTO.

DECIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL (LOS) FIDEICOMITENTE (S). Son obligaciones del FIDEICOMITENTE durante el desarrollo del presente contrato las siguientes:

1. Establecer de manera clara, precisa y responsable los términos y condiciones de las OPCIONES DE COMPRA con los datos específicos a cada OPTANTE, el valor de la unidad inmobiliaria, las condiciones para la terminación de las OPCIONES DE COMPRA y porcentaje de descuento en caso de retiro anticipado del OPTANTE, con la limitación establecida anteriormente.
2. Celebrar directamente y bajo su única y exclusiva responsabilidad las OPCIONES DE COMPRA estableciendo: i) las CONDICIONES, ii) la unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO sobre la cual recae cada OPCION; iii) el valor de la unidad inmobiliaria; iv) el FIDEICOMISO al cual ingresan los recursos de los optantes y se realiza la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA, o en cuentas bancarias, hasta que se acrediten las CONDICIONES.
3. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero o recursos de los OPTANTES.
4. Comunicar y acreditar oportunamente ante LA FIDUCIARIA la celebración de las OPCIONES DE COMPRA mediante el envío de copia de las mismas, junto con la documentación del OPTANTE.
5. Informar a los OPTANTES el número de la cuenta bancaria del FIDEICOMISO en la cual corresponde consignar los RECURSOS.
6. Tramitar y obtener a su nombre ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de la licencia de construcción y/o urbanismo, así como radicar los documentos necesarios para adelantar la actividad de construcción y enajenación, según corresponda.
7. Acreditar documentadamente ante LA FIDUCIARIA en el plazo establecido para el efecto, el cumplimiento de la totalidad de las CONDICIONES.
8. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA las modificaciones de las CONDICIONES, acreditando las autorizaciones expresas que hayan dado todos los OPTANTES para el efecto mediante documento suscrito por ellos, lo cual es requisito indispensable.
9. Realizar por su cuenta, bajo su única, directa y exclusiva responsabilidad, todas las gestiones y actividades de promoción, comercialización y venta del proyecto inmobiliario, así como todas las gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo, actividades que se encuentran a cargo exclusivamente del FIDEICOMITENTE.
10. Imputar los aportes del OPTANTE al valor del precio que pactado, y reconocer dichos aportes dentro del mecanismo o vehículo fiduciario constituido para el desarrollo del PROYECTO.
11. Solicitar autorización previa y escrita a LA FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de ésta, informando de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la FIDUCIARIA, publicidad que debe limitarse a las características determinadas por LA FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán siempre

dentro de las disposiciones de publicidad establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que regulan la materia. Igualmente, en los puntos de venta del PROYECTO se deberá exponer un afiche donde se explique el funcionamiento del FIDEICOMISO y publicar la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, entregando por cualquier medio una copia de la misma a los OPTANTES, la cual ha estado a disposición del (los) FIDEICOMITENTE (S) y de los OPTANTES en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com). El desconocimiento total o parcial de estas obligaciones por EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) lo hará responsable de los perjuicios que por este hecho se generen a LA FIDUCIARIA.

12. Pagar oportunamente la comisión fiduciaria y entregar a LA FIDUCIARIA los recursos dinerarios necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato, así como suscribir y entregar a la FIDUCIARIA Pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
13. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones en desarrollo de este contrato, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) no suministre la información requerida por LA FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a LA FIDUCIARIA para terminar y liquidar el mismo, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA, caso en el cual procederá a levantar la restricción de los RECURSOS estas serán entregados a los OPTANTES con la transferencia de los mismos a la cuenta bancaria indicada en el CONTRATO DE ADHESIÓN, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.
14. Imputar los recursos transferidos por el OPTANTE al valor del precio que pactó con ellos, entregando a la FIDUCIARIA la información necesaria para llevar a cabo su gestión, incluyendo la relativa a los registros contables que correspondan.
15. Para proyectos de vivienda, (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en su condición de desarrollador y constructor del PROYECTO, con la suscripción del presente contrato declara que es el responsable exclusivo ante los optantes y compradores del proyecto por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no se ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios. La FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por estas obligaciones.

En todo caso, corresponde a (LOS) FIDEICOMITENTE (S) amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones vigentes a Ley antes mencionada. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por estas obligaciones.

16. EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) se obliga(n) a suscribir las opciones de compra con los optantes adoptando los modelos autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia que ha sido entregados por la Fiduciaria,
17. EL (LOS) **FIDEICOMITENTE (S)** por su cuenta y riesgo procederá a suministrar directamente a cada uno de LOS OPTANTES información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa en relación con las unidades inmobiliarias, sus áreas, especificaciones, calidades y acabados, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011.
18. En relación con los datos personales de los OPTANTES suministrados a la FIDUCIARIA con ocasión del presente contrato, certifica: i) que cuenta con la autorización libre, previa, expresa e informada de los titulares de los datos para que la información sea compartida para las finalidades exclusivas previstas en este contrato; ii) que ha informado a los titulares de los datos sobre la finalidad y los derechos que les asisten en virtud de la autorización otorgada, y iii) que ha dado cumplimiento a las disposiciones que regulan la materia.
19. Desarrollar todas las actividades que permitan a LA FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación de su relación contractual con el presente CONTRATO.

DECIMA SEPTIMA. DERECHOS DEL (LOS) FIDEICOMITENTE (S). Corresponde al (LOS) FIDEICOMITENTE (S) los derechos consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio que se relacionan a continuación, con

excepción del derecho a revocar el presente CONTRATO, ya que el mismo es irrevocable mientras exista la vinculación de algún OPTANTE:

- 1) Los que se hubiere reservado para ejercerlos directamente sobre los bienes fideicomitados;
- 2) Exigir rendición de cuentas;
- 3) Ejercer la acción de responsabilidad contra el fiduciario, y
- 4) En general, todos los derechos expresamente estipulados y que no sean incompatibles con los del fiduciario o del beneficiario o con la esencia de la institución.

En razón a que EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) es igualmente BENEFICIARIO del presente contrato cuando se cumplan las CONDICIONES, le corresponden en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

DECIMA OCTAVA. INFORMACION A CARGO DEL (LOS) FIDEICOMITENTE (S). EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) informará a los OPTANTES lo relativo a los trámites de vinculación como cliente de LA FIDUCIARIA por razón de su adherencia al presente CONTRATO en su calidad de OPTANTE, advirtiéndoles por lo menos los siguientes aspectos: i) el recaudo de los recursos se hará mediante la transferencia de los recursos al FIDEICOMISO a través del cual la FIDUCIARIA realizará su administración mediante cuentas bancarias y/o a través de la inversión como vocera del mismo en Cuentas de Inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta. La vinculación se efectuará exclusivamente a través de formatos establecidos por la FIDUCIARIA; ii) con base en todos los documentos de vinculación debidamente diligenciados por cada OPTANTE, así como con el correspondiente CONTRATO DE ADHESIÓN y la copia de la OPCIÓN DE COMPRA, LA FIDUCIARIA adelantará las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente de acuerdo con los procedimientos establecidos para el efecto. iii) el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA, que se circunscribe únicamente a las gestiones de administración de los RECURSOS previstas en el presente CONTRATO, sin ninguna participación en el desarrollo del PROYECTO, ni en la determinación de las CONDICIONES.

DECIMA NOVENA. DERECHOS Y DEBERES DE LOS OPTANTES. Los OPTANTES tendrán los siguientes derechos y deberes para los fines de la ADHESIÓN que libre y voluntariamente decidan, a fin de posibilitar el mecanismo previsto en el presente CONTRATO:

1. DEBERES DE LOS OPTANTES:

- 1.2. Conocer y aceptar todas y cada de las cláusulas del presente CONTRATO y en tal virtud adherirse libre y voluntariamente a dicho contrato de forma irrevocable en su condición de OPTANTE en el PROYECTO, autorizando a la FIDUCIARIA para que hasta tanto se cumplan las CONDICIONES, se restrinja la disposición en cualquier forma y/o a cualquier título de los recursos transferidos al FIDEICOMISO.
- 1.3. Efectuar los aportes en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que le indique la FIDUCIARIA, por los valores que acordó con el (los) FIDEICOMITENTE (S) en la OPCIÓN DE COMPRA.
- 1.4. Suministrar toda la información requerida por la FIDUCIARIA para conocimiento del cliente de acuerdo con sus procedimientos y la ley.
- 1.5. Los demás previstos en el presente contrato y en la ley.

2 DERECHOS DE LOS OPTANTES:

- 2.1. Recibir las rendiciones de cuentas que presente la FIDUCIARIA cada seis (6) meses con ocasión del FIDEICOMISO, conforme lo dispone la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 2.2. Derecho a retirarse del Proyecto antes del vencimiento del plazo estipulado para la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES, con la penalidad en los términos previstos en las respectivas OPCIÓN DE COMPRA. y
- 2.3. En general, todos los derechos expresamente estipulados, los derivados de su condición de Beneficiario y que no sean incompatibles con los del fiduciario y el fideicomitente.

VIGESIMA. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS. Corresponde a los beneficiarios dentro de los cuales se

encuentra el OPTANTE que se adhiera al presente CONTRATO, y el (los) FIDEICOMITENTE (S) los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio que se relacionan a continuación, con excepción del derecho al retiro antes del vencimiento del plazo previsto para el cumplimiento de las CONDICIONES, ya que su adhesión y vinculación es **irrevocable**, sin perjuicio del derecho al retiro previamente al plazo estipulado para la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES, con la penalidad en los términos previstos en la OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESIÓN, cuando a ello haya lugar.

- 1) Exigir al fiduciario el fiel cumplimiento de sus obligaciones y hacer efectiva la responsabilidad por el incumplimiento de ellas;
- 2) Impugnar los actos anulables por el fiduciario;
- 3) oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afectan, en caso de que el fiduciario no lo hiciere, y
- 4) Pedir al Superintendente Financiero, por causa justificada, la remoción del fiduciario.

VIGESIMA PRIMERA. ACTIVIDADES A CARGO DE LA FIDUCIARIA. En desarrollo del objeto del presente CONTRATO le corresponderá a la FIDUCIARIA adelantar las siguientes actividades:

1. Recibir y administrar la documentación e información correspondiente a las OPCIONES DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESIÓN relacionados con el PROYECTO.
2. Invertir los RECURSOS en su condición de vocera del FIDEICOMISO con la constitución de la (s) Cuenta(s) de Inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta FIDUCUENTA, y/o administrarlos en cuentas bancarias.
3. Recibir la documentación que debe presentar el (los) FIDEICOMITENTE (S) para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES y establecer si las mismas se cumplen o no de conformidad con lo dispuesto en el presente CONTRATO.
4. Canalizar los recursos de los OPTANTES de acuerdo con el cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES correspondientes, en los términos del presente CONTRATO.
5. Establecer al interior del FIDEICOMISO las subcuentas internas donde se registre lo correspondiente a cada OPTANTE.

VIGESIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Son obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA las que se relacionan a continuación incluyendo los deberes previstos en el artículo 1234 del Código de Comercio, además de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato:

1. Restringir el retiro de recursos del FIDEICOMISO de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en los CONTRATO DE ADHESIÓN.
2. Reportar semanalmente al (los) FIDEICOMITENTE (S) a través de cualquier medio, el monto de los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO.
3. Levantar la restricción de retiro de los RECURSOS cuando a ello haya lugar de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO.
4. Entregar al (los) FIDEICOMITENTE (S) los recursos del FIDEICOMISO cuando a ello haya lugar de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO.
5. Entregar a los OPTANTES los recursos del FIDEICOMISO, cuando a ello haya lugar de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO.
6. Rendir cuentas comprobadas y escritas de su gestión a los OPTANTES y al (los) FIDEICOMITENTE (S), de conformidad con la ley, con el informe de los recursos recibidos y los rendimientos generados
7. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;
8. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;

9. Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en este CONTRATO;
10. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo FIDEICOMITENTE;
11. Pedir instrucciones al Superintendente Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario;
12. Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, con base en lo que este CONTRATO contempla;
13. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada e independiente de la contabilidad de la FIDUCIARIA y de la que corresponda a otros negocios fiduciarios.
14. FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento por parte de(los) FIDEICOMITENTE(S) de la condición legal, técnicas, financiera, y comercial en los términos establecidos en la cláusula Décima Segunda.
15. Transferir los bienes a quien corresponda conforme este CONTRATO o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario.

VIGESIMA TERCERA. RENDICION DE CUENTAS. La FIDUCIARIA presentará semestralmente y por el periodo que corresponda a la finalización del contrato el informe de rendición de cuentas al (los) FIDEICOMITENTE (S) y OPTANTES exclusivamente en relación con sus registros individuales en el FIDEICOMISO y la gestión sobre los mismos, sin que comprenda información de los otros OPTANTES. Lo anterior, sin perjuicio de que por cualquier otro medio se lleve a cabo la rendición de cuentas, tal como su publicación en el portal de la FIDUCIARIA.

VIGESIMA CUARTA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. En virtud del presente contrato LA FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos:

1. Exigir al FIDEICOMITENTE (S) el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada con el (los) FIDEICOMITENTE (S).
3. Renunciar a la administración por las causas previstas en el presente contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables.

CAPITULO VII DECLARACIONES DE LAS PARTES Y OTRAS ESTIPULACIONES

VIGESIMA QUINTA. DECLARACIONES CONJUNTAS DEL FIDEICOMITENTE Y LOS OPTANTES. EL (LOS) FIDEICOMITE (S) con la firma del presente documento, y los OPTANTES que suscriban el CONTRATO DE ADHESIÓN, declaran conocer y aceptar en forma expresa e irrevocable, que LA FIDUCIARIA no es ni será parte de las OPCIONES DE COMPRA, las cuales constituyen mecanismo informativo para que LA FIDUCIARIA constate el nombre e identificación del OPTANTE y del proyecto, las CONDICIONES, el valor de la correspondiente unidad inmobiliaria y el porcentaje de la penalización, por cuanto los términos y condiciones de las OPCIONES DE COMPRA han sido definidos, fijados y acordados directamente entre el FIDEICOMITENTE y los OPTANTES, exclusivamente.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S) y los OPTANTES con la suscripción del CONTRATO DE ADHESIÓN al presente contrato, expresa e irrevocablemente declara que conocen que LA FIDUCIARIA no es promotora, comercializadora, constructora, interventoría ni gerente del PROYECTO.

LA FIDUCIARIA en relación con el CONTRATO en ningún caso está obligada directa o solidariamente con las obligaciones a cargo del (los) FIDEICOMITENTE (S) u OPTANTES, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de ellos.

Las partes dejan expresa constancia de que conocen que LA FIDUCIARIA no participa de ninguna manera en la determinación de las CONDICIONES y que además de la obligación de la sociedad fiduciaria de recibir los documentos relativos a las CONDICIONES es responsable de verificar que se acrediten debidamente dichas CONDICIONES.

Finalmente, el (los) FIDEICOMITENTE (S) y los OPTANTES manifiestan conocer y aceptar que LA FIDUCIARIA en ningún momento será responsable por la aprobación o ejecución del presupuesto de obra del proyecto inmobiliario, ni por la verificación del flujo de caja o del nivel de ventas del proyecto inmobiliario, por el avance, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, por los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen por parte del (los) FIDEICOMITENTE(S) sobre el inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, por los plazos de entrega, la determinación del costo de las unidades inmobiliarias, ni por ninguna materia técnica, arquitectónica o constructiva relacionado con dicho proyecto, toda vez que tales gestiones son de responsabilidad exclusiva y excluyente del (los) FIDEICOMITENTE (S). Así mismo, LA FIDUCIARIA no es ni será responsable por la obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para el adelanto del mencionado Proyecto, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE(S). LA FIDUCIARIA en ningún caso y bajo ninguna circunstancia ostenta ni ostentará la calidad de vendedor, constructor, interventor, veedor o gerente del Proyecto inmobiliario, en atención a que tales actividades son del resorte exclusivo y excluyente del (los) FIDEICOMITENTE (S).

En caso de no cumplimiento de sus obligaciones o frente al retraso en el cumplimiento de las mismas, por causas externas no imputables a la FIDUCIARIA, tales como, pero sin limitarse a, la fuerza mayor, caso fortuito y/o situaciones imprevistas o imprevisibles, no se generará responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, quien, en todo caso, implementará las medidas razonables a su cargo con el fin de dar solución a la situación presentada y lograr el cumplimiento de sus obligaciones.

VIGESIMA SEXTA. RIESGOS EN LA VINCULACION. Son riesgos asociados al negocio de preventas los siguientes:

- Riesgo de Mercado: Fluctuaciones del valor de los inmuebles del Proyecto a ser adquiridos por los OPTANTES.
- Riesgo del Proyecto: En las estimaciones del (los) FIDEICOMITENTE (S) sobre la viabilidad del proyecto y las CONDICIONES que estableció, de cara al proceso evolutivo del proyecto constructivo.
- Riesgo de pérdida de valor de los recursos administrados: El riesgo implícito en las inversiones de Fondos de Inversión Colectiva por razones de mercado.

PARAGRAFO: MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS: Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Liquidez con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

CAPITULO VIII COMISION FIDUCIARIA Y OTRAS ESTIPULACIONES

VIGESIMA SEPTIMA. COMISIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE. La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo de (LOS) FIDEICOMITENTE(S):

1. Por concepto de la estructuración y montaje del FIDEICOMISO, una suma de Un (1) Salario mínimo mensual legal vigente más IVA (**1 SMMLV**), que se causará con la firma del presente contrato y será pagada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA remita la respectiva factura, más el IVA correspondiente.
2. Por la administración del FIDEICOMISO, desde la fecha de suscripción del presente contrato, hasta la fecha de terminación del mismo la FIDUCIARIA cobrará una comisión fija mensual equivalente a UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (**1.0 SMMLV**). Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará más vencido dentro de los quince (15) primeros días del mes siguiente al de su causación.
3. Por la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCUENTA administrado por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento del mismo.

El cobro de la comisión fiduciaria tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales:

- En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, LA FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.
- Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato relacionada y

asociada directamente con el objeto del presente contrato, será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE (S) y LA FIDUCIARIA.

- En el evento en que existan comisiones pendientes por pagar por parte del FIDEICOMITENTE, el mismo con la suscripción del presente contrato autoriza a LA FIDUCIARIA para que en caso que por virtud del cumplimiento de las CONDICIONES por parte del (los) FIDEICOMITENTE (S), deba procederse a la entrega de los RECURSOS a favor del mismo para el desarrollo del PROYECTO o del vehículo fiduciario constituido por el (los) FIDEICOMITENTE (S) para el mismo fin, descuento de dichos RECURSOS el valor de tales comisiones previa a la realización de dicha entrega.

VIGESIMA OCTAVA. DURACION E IRREVOCABILIDAD. El CONTRATO tendrá una duración igual al plazo para la acreditación de las CONDICIONES.

No obstante, lo anterior, si el termino para cumplir las CONDICIONES es prorrogado en los términos establecidos en la cláusula DÉCIMA PRIMERA, la duración del contrato igualmente se extenderá por un tiempo igual al plazo para acreditar las condiciones y se modificará entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA previa aprobación en este sentido por los OPTANTES vinculados al FIDEICOMISO.

El presente contrato es de carácter IRREVOCABLE, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). Cualquier modificación que se pretenda realizar al presente contrato, diferente de la condición comercial, del plazo para acreditar las condiciones autorizada por los optantes o de los espacios en blanco para adecuar el contrato a las particularidades propias del proyecto inmobiliario deberá contar con la previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia y de los OPTANTES.

VIGESIMA NOVENA. GESTION DE RIESGOS. Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Crédito, liquidez y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros. De conformidad con los mecanismos para la administración de los riesgos establecidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducuenta”.

TRIGESIMA. PROCEDIMIENTO PARA LA LOCALIZACION DEL FIDEICOMITENTE Y OPTANTES. En el evento en que no fuere posible localizar al FIDEICOMITENTE u OPTANTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareriere la parte o persona que se requiere, LA FIDUCIARIA procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de este y de la ley.

Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a las direcciones que adelante se determinan, a las cuales se remitirán igualmente los informes, rendiciones de cuentas e informe final, según lo previsto en el presente contrato:

- El FIDEICOMITENTE: CALLE 113 # 7-80p 17Cra 8 y (1)6462333
Correo Electrónico: nlyory@arconstrucciones.com, Proyectos@arconstrucciones.com
DirJuridica@arconstrucciones.com
- LA FIDUCIARIA: CRA 13 # 28 A -75 EDIFICIO ATRIO PISO 18, Bogota
Correo Electrónico: mdeltoro@bancolombia.com.co

TRIGESIMA PRIMERA. IMPLICACIONES DE CONDICIONES FUTURAS. Las partes en el presente contrato y los OPTANTES reconocen y aceptan respecto de las CONDICIONES que el cumplimiento de las mismas y la destinación de los recursos de los OPTANTES dependerá del cumplimiento y verificación de dichas CONDICIONES, que como tales pueden suceder o no, de modo que de no darse los acontecimientos previstos o hacerse imposible se entenderán fallidas, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá de conformidad con lo previsto para este evento en el presente CONTRATO.

TRIGESIMA SEGUNDA. CONFLICTOS DE INTERES. Se hace constar que la FIDUCIARIA evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación, por cuanto se han establecido en el presente contrato las siguientes reglas objetivas: 1) En el CONTRATO y los CONTRATO DE ADHESIÓN que libremente suscriban los OPTANTES se han expresado instrucciones, condiciones y requisitos claros, precisos y expresos por parte tanto del (los) FIDEICOMITENTE (S) como de los OPTANTES; 2) Tales estipulaciones permiten a la FIDUCIARIA actuar bajo un procedimiento detallado de manera que solamente podrá actuar de acuerdo con los parámetros e instrucciones impartidas y que se encuentran debidamente reguladas en este contrato y en los CONTRATO DE ADHESIÓN.

De acuerdo con lo anterior, la FIDUCIARIA no actuará en forma discrecional o autónoma, sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la FIDUCIARIA en el desarrollo del CONTRATO, reglas que son conocidas y aceptadas por el (los) FIDEICOMITENTE (S) y OPTANTES con la adhesión a este documento.

TRIGESIMA TERCERA. GASTOS. La totalidad de los gastos que ocasione la administración del CONTRATO, así como los gastos que genere la suscripción del presente CONTRATO está a cargo exclusivamente del FIDEICOMITENTE (S), para lo cual éste debe suministrar a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta se los solicite. En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Las comisiones fiduciarias.
- Todos los costos bancarios que por concepto de recaudo, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del CONTRATO.
- Todos los impuestos, tasas y gravámenes que se generen con ocasión de la vinculación, celebración, ejecución, terminación y liquidación de las vinculaciones y del CONTRATO.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del CONTRATO.
- Los costos de viaje o traslado de funcionarios de LA FIDUCIARIA, que sean necesarios para atender asuntos propios del CONTRATO, previa autorización del (los) FIDEICOMITENTE (S).
- Los costos correspondientes y proporcionales a Revisoría Fiscal, en el evento en que se requiera de su firma o dictamen a los Estados Financieros.
- Los gastos en que se incurra por la liquidación del CONTRATO.

PARAGRAFO. - Los gastos correspondientes al Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) por concepto de la redención de recursos en las cuentas de inversión colectiva constituidas por el FIDEICOMISO o por la entrega de los RECURSOS existentes a favor del (los) FIDEICOMITENTE (S) o de los OPTANTES, según sea el caso, serán asumidos con cargo a los correspondientes RECURSOS que deban ser entregados.

TRIGESIMA CUARTA. CESIÓN. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA y de los OPTANTES. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA, informando acerca de la cesión y que el cesionario diligencie todos los documentos de vinculación y/o conocimiento del cliente que se requiera y manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO.

En todo caso, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA y de los OPTANTES en la que conste que han aceptado la cesión. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de aceptar o rechazar al cesionario, cuando no reúna los requisitos y condiciones de las normas que regulan a LA FIDUCIARIA, especialmente el sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo- SARLAFT y sus políticas internas. La cesión surtirá los efectos que le son propios, a partir de la fecha en que la acepte la FIDUCIARIA.

TRIGESIMA QUINTA. DESVINCULACION DE OPTANTES. Cuando de conformidad con lo previsto en el presente contrato se culminen las actividades derivadas del cumplimiento o incumplimiento de las CONDICIONES, automáticamente quedan desvinculados del presente CONTRATO los OPTANTES cuando les hubieren sido entregados los recursos a estos al no acreditarse las condiciones, cuando los RECURSOS hayan sido girados al FIDEICOMITENTE, o a un patrimonio autónomo diferente al constituido mediante el presente CONTRATO, para administrar los bienes destinados al desarrollo del proyecto,

También son causales de desvinculación del (los) FIDEICOMITENTE (S) y OPTANTES las siguientes:

3. Por no ajustarse a la verdad en el suministro de la información requerida por LA FIDUCIARIA para el desarrollo de este CONTRATO, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
4. Cuando se presenten circunstancias que impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada a la FIDUCIARIA, ó cuando el (los) FIDEICOMITENTE (S) se niegue a suministrar información necesaria para

el desarrollo y cumplimiento de dicha gestión.

En caso de presentarse alguna de las causales aquí previstas se procederá de conformidad con lo señalado en las cláusulas siguientes del presente documento.

TRIGESIMA SEXTA. TERMINACION Y LIQUIDACION DEL CONTRATO. Serán causales de terminación del presente CONTRATO las previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio y en el evento en que se hubiere producido la desvinculación de todos los OPTANTES la FIDUCIARIA podrá dar por terminado y liquidar el CONTRATO, informando de ello al FIDEICOMITENTES y a los OPTANTES.

TRIGESIMA SEPTIMA. - SARLAFT - ANTICORRUPCION: EL FIDEICOMITENTE se obliga con la FIDUCIARIA a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, conoce y acepta que la FIDUCIARIA podrá dar por terminado de manera inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de la FIDUCIARIA cuando EL FIDEICOMITENTE, sus accionistas o socios con una participación directa o indirecta mayor o igual al 5% en su capital social, sus directivos o los beneficiarios del presente contrato, o cualquier tercero actuando en nombre de los anteriores, incluidas personas que figuren en la cadena de tradición del inmueble como propietarios (bien donde se desarrolle el proyecto), en cualquier tiempo, hayan sido o llegaren a ser:

- i. Condenados por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, o por el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades incluidos los delitos de administración de recursos relacionados con actividades terroristas.
- ii. sancionados administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción.
- iii. incluidos en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades.
- iv. vinculados a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Ni el(los) Fideicomitente(s), ni sus administradores, ni sus accionistas directos o indirectos con participación mayor al 5% han sido sujeto de Investigación, Acusación y/o Sanción en los últimos 10 años, por cualquier Autoridad Estatal por la violación o presunta violación de una o varias Disposiciones Anticorrupción, Antilavado de Activos y contra la Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que el destinatario o beneficiario de los pagos o de la transferencia de los activos del FIDEICOMISO esté relacionado con alguno de los puntos establecidos en la presente cláusula, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar el respectivo pago o transferencia sin que lo anterior genere algún tipo de responsabilidad por parte de la FIDUCIARIA por tal circunstancia, y sin que en tal caso deba entonces indemnizar a cualquier persona por esta situación.

PARÁGRAFO TERCERO. - La definición de los términos de la presente cláusula "anticorrupción" debe contemplar las siguientes normas y disposiciones, las cuales declara conocer el(los) FIDEICOMITENTE(S):

1. Las normas colombianas y extranjeras aplicables en materia de i) contratación estatal y la administración pública como la Ley 80 de 1993, la Ley 489 de 1996 y la Ley 1437 de 2011, ii) lucha contra la corrupción, el lavado de activos y la financiación del terrorismo, como la Ley 1474 de 2011, la Ley 1762 de 2015 y la Ley 1778 de 2016, el Foreign Corrupt Practices Act of 1977 de Estados Unidos de América y el Bribery Act del Reino Unido de 2010 iii) penal, como el código penal colombiano adoptado por la Ley 599 de 2000, iv) responsabilidad fiscal y disciplinario, v) competencia desleal como la Ley 155 de 1959, y vi) de protección de derechos colectivos como la Ley 472 de 1998, así como aquellas que las adiciones, modifiquen o sustituyan.

2. Las circulares y actos administrativos emitidas por las Superintendencias y demás Autoridades Estatales encargadas de vigilar, controlar y supervisar las actividades del Deudor, relacionadas con corrupción, lavado de activos, financiación del terrorismo y protección de datos.
3. Las demás normas nacionales o internacionales aplicables relacionadas con prácticas anticorrupción, lavado de activos o financiación del terrorismo incluidos los estándares establecidos por el Comité de Basilea de Supervisión Bancaria.

TRIGESIMA OCTAVA. - AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES, FINANCIEROS, COMERCIALES Y CREDITICIOS. Con la suscripción del presente contrato autorizo de manera voluntaria, previa, expresa e informada a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. para que recolecten, soliciten, almacenen, consulten, procesen, modifiquen, actualicen, aclaren, retiren, o divulguen los datos suministrados en virtud del presente contrato con la finalidad de tratar sus datos personales incluyendo los datos financieros, comerciales y crediticios, con la finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, realizar estudios de crédito, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

Así mismo, mediante la suscripción del presente documento, autorizo a los responsables y encargados a corregir y/o actualizar dentro de sus bases de datos, la información suministrada en virtud del presente contrato.

Declaro que he sido informado sobre el derecho que tengo a conocer, actualizar y rectificar mis datos personales, solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se ha dado a mis datos personales, presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de mis datos en los casos en que sea procedente en virtud de lo estipulado por la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios.

Respecto a los datos financieros, comerciales y crediticios declaro que sido informado sobre el derecho que tengo a conocerlos, actualizarlos y rectificarlos, solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se les ha dado, presentar quejas ante la Superintendencia Financiera de Colombia, revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de mis datos en los casos en que sea procedente en virtud de lo estipulado por la Ley 1266 de 2008.

Para conocer la Política para la administración de datos personales, ingrese al sitio web de <https://www.grupobancolombia.com/personas/documentos-legales/proteccion-datos/bancolombia-sa>

TRIGESIMA NOVENA. - ANEXOS: Constituyen anexos del presente contrato los siguientes documentos:

- El modelo del CONTRATO DE ADHESIÓN (Anexo 1).

El modelo del presente contrato ha sido aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante radicación 2020306927-004-000 de fecha 30 de diciembre de 2020

El presente Contrato se suscribe el diecinueve (19) de noviembre de 2021.

LA FIDUCIARIA

Luis Orlando
Salazar Restrepo

Firmado digitalmente por
Luis Orlando Salazar Restrepo
Fecha: 2021.11.24 11:48:17
-05'00'

**LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO
REPRESENTANTE LEGAL
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

EL FIDEICOMITENTE

DocuSigned by:

Ricardo Hidalgo Varela

**JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA
Representante Legal
AR CONSTRUCCIONES S.A.S**

22-Nov-21



CONVENIO ANEXO AL CONTRATO No. 14570 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE AR CONSTRUCCIONES S.A.S. Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Por una parte, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante la Escritura Pública número uno (1), otorgada el día dos 2 de enero de mil novecientos noventa y dos 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante la Resolución ciento cinco (105) del quince (15) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992), identificada con NIT 800.150.280-0, representada por **LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO**, en su calidad de Representante Legal, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.593.897 expedida en Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien en adelante y para todos los efectos de éste documento se denominará la **FIDUCIARIA**; quien adicionalmente y para los efectos del presente CONVENIO, actúa como Responsable de la Información, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y demás normativa en materia de tratamiento de datos personales y

Por otra parte, **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, constituida por escritura pública N° 4993 el 26 de agosto de 2010 inscrita en la Notaria 24 del círculo de Bogotá, identificada con NIT 900.378.893-8, y representada legalmente por JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA identificado con cedula de ciudadanía No. 79.944.755 expedida en la ciudad de Bogotá todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogota que se adjunta encontrándose debidamente facultado, quien en desarrollo del proyecto inmobiliario denominado TORRES DE FONTIBÓN, ostenta la calidad de Fideicomitente Desarrollador, quien en adelante para efectos del presente documento se denominará PROMOTOR, el cual adicionalmente y para los efectos del presente CONVENIO, tendrá la calidad de Encargado de la información, hemos decido celebrar el presente convenio anexo al contrato de fiducia, en adelante el CONVENIO, el cual se registrá por las cláusulas abajo previstas previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La FIDUCIARIA, y la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, celebraron el diecinueve (19) de noviembre de 2021 el Contrato 14570 de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE PREVENTAS, originario del Fideicomiso P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN, cuyo objeto consiste en la administración por parte de la FIDUCIARIA de los RECURSOS que transfieran los OPTANTES, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto el (los) FIDEICOMITENTE (S) acredite(n) ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES establecidas en el presente contrato y en los CONTRATO DE ADHESIÓN ocurrido lo cual, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, para entregarlos al (los) FIDEICOMITENTE (S), o al patrimonio autónomo constituido por éste para el PROYECTO, para el desarrollo del proyecto inmobiliario TORRES DE FONTIBÓN, en adelante EL CONTRATO.

SEGUNDA. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR, adelanta, bajo su responsabilidad el proyecto inmobiliario denominado **TORRES DE FONTIBÓN** (en adelante el PROYECTO), en la ciudad de Bogotá.

TERCERA. El PROMOTOR tiene la función y obligación de promover en el mercado el PROYECTO y propender por la vinculación de los interesados al mismo.

CUARTA. De conformidad con lo establecido en la parte I Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, determinadas actividades relacionadas con el conocimiento del cliente que se encuentran a cargo de la FIDUCIARIA pueden llevarse a cabo a través de terceros en el marco de dicho instructivo.

QUINTA. En las disposiciones de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia antes citadas y en el Manual del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) de la FIDUCIARIA se establecen requisitos para la delegación en terceros de actividades relacionadas con el proceso de conocimiento del cliente.

SEXTA. Tanto la FIDUCIARIA como el PROMOTOR manifiestan tener políticas establecidas para el tratamiento de los datos personales, en las cuales se definen, entre otras, las finalidades para dicho tratamiento, medidas de seguridad y los procedimientos para las consultas quejas y reclamos correspondientes al ejercicio del Derecho Fundamental de Habeas Data y demás derechos que le asisten a los titulares de la información.

SÉPTIMA. En las autorizaciones previas, expresas e informadas otorgadas por los titulares de la información para el tratamiento de sus datos personales, se establecen las finalidades, las cuales se hacen extensivas al tratamiento que brindará a los datos personales el PROMOTOR.

OCTAVA. La política establecida por la FIDUCIARIA para el tratamiento de los datos personales, la cual el PROMOTOR se compromete desde ahora a cumplir, regirá para todo lo referente al tratamiento de los datos personales que le comparta LA FIDUCIARIA en desarrollo de la relación comercial vigente entre las partes y del presente CONVENIO. La política de protección de datos se puede consultar en el siguiente link:

<https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/documentos-legales/proteccion-datos?>

NOVENA. Con el propósito de establecer las condiciones del servicio, así como las responsabilidades del PROMOTOR, de conformidad con lo establecido en las normas citadas en las anteriores consideraciones, resulta indispensable la celebración del presente convenio.

DÉCIMA. Que de conformidad con lo anterior las partes proceden a suscribir el presente CONVENIO, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO. El objeto del presente Convenio es definir las obligaciones que, frente a la FIDUCIARIA, le competen al PROMOTOR en desarrollo de algunas actividades de conocimiento de terceros interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, adelantado a través de un esquema fiduciario y establecer los términos y condiciones en virtud de los cuales el PROMOTOR realizará la recolección de la información y documentación que hacen parte de las actividades relacionadas con el proceso de conocimiento del cliente para su vinculación a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO. El PROMOTOR tiene la función y obligación de promover en el mercado el PROYECTO y propender por la vinculación de los interesados al mismo. Por esta razón, la FIDUCIARIA delega en éstos mediante la suscripción de este convenio, ciertas actividades relacionadas con el proceso de conocimiento del cliente y encarga al PROMOTOR a realizar las siguientes actividades: entrevista presencial, validación de la vinculación o requerimiento de actualización de información acorde con el Manual anexo al presente CONVENIO, obtención del formato de vinculación o de actualización según corresponda diligenciado en su totalidad por el cliente, firma y toma de huella dactilar, recolección de documentación soporte de vinculación requeridos por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. RAZONES OBJETIVAS: Que dichas obligaciones son asumidas por el PROMOTOR para facilitar el proceso de conocimiento de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, bajo la consideración que el contacto directo con los mencionados interesados lo tiene el PROMOTOR en la sala de ventas del respectivo proyecto. De igual forma, con la realización de dichas funciones por parte del PROMOTOR se generan sinergias, ahorros de tiempo y un mejor manejo comercial del PROYECTO.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA contará con las autorizaciones otorgadas por cada uno de los titulares de datos para poder compartirlos con el PROMOTOR en el evento que así se requiera para los fines del presente convenio y del CONTRATO.

SEGUNDA. - OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. Además de las obligaciones que se derivan del CONTRATO que se menciona en las consideraciones del presente documento, el PROMOTOR quien para los efectos del presente CONVENIO actúa en virtud de la delegación efectuada por parte de la FIDUCIARIA para las actividades descritas en este documento, deberá dar estricto cumplimiento a las siguientes obligaciones en todos los casos y cada vez que pretendan vincular a un tercero al PROYECTO.

1. Al efectuar las actividades para la vinculación de cada interesado al PROYECTO, adelantar las gestiones tendientes al adecuado conocimiento del cliente, actividades que, como mínimo, deberán ser las siguientes:
 - a. A través del mecanismo dispuesto por la FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el Manual de Usuario Link Sala de Ventas documento que se anexa al presente CONVENIO, verificar si el tercero interesado en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del proyecto se encuentra vinculado a la FIDUCIARIA y/o BANCOLOMBIA y en caso de estar vinculado si requiere actualizar la información.
 - b. Entrevista presencial, previa y obligatoria con el interesado, de la cual deberá dejar constancia, incluyendo fecha, hora, nombre del promotor y persona que realizó la entrevista.
 - c. Solicitud y recepción de documentos al interesado, los cuales deberán ser, como mínimo, los siguientes, de conformidad con el tipo de persona a vincular, y de acuerdo con las indicaciones que para el efecto presente la FIDUCIARIA:
 - Formato “Conocimiento Persona Natural” y formato “Conocimiento Persona Jurídica” completo y correctamente diligenciado, con firma y huella.
 - Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
 - Certificado de ingresos expedido por contador público para personas independientes.
 - Carta laboral para asalariados
 - Certificado de existencia y representación legal para personas jurídicas y naturales, en los casos que aplique.
 - Registro Único Tributario, en los casos que aplique.
 - d. Remitir a la FIDUCIARIA el respectivo formato “Conocimiento Persona Natural” y formato “Conocimiento Persona Jurídica” dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la documentación.
 - e. Realizar las actividades correspondientes a la validación de si el tercero interesado en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO se encuentra vinculado a la FIDUCIARIA y/o BANCOLOMBIA y en caso de estar vinculado si requiere actualizar la información, a través del mecanismo dispuesto por la Fiduciaria indicado en el Manual de Usuario Link Sala de ventas anexo al presente CONVENIO, y obtener la información indicada en el literal “c” del presente numeral, remitiendo dicha información a la Fiduciaria., absteniéndose de entregar cualquier tipo de información de la cuenta bancaria del Fideicomiso donde se deben consignar los recursos de la negociación realizada para adquirir el inmueble resultante del PROYECTO antes de culminar el proceso de vinculación del interesado en adquirir unidades del proyecto.
 - f. Remitir a la FIDUCIARIA el respectivo formato de actualización de información, si el interesado en el proyecto es cliente de la FIDUCIARIA y/o de Bancolombia.
 - g. Garantizar el respaldo y seguridad de la información y documentación, antes de su remisión a la FIDUCIARIA.
 - h. Verificar que los soportes entregados correspondan a la información suministrada por el cliente en el Formato definido por la FIDUCIARIA.
 - i. Realizar las verificaciones correspondientes con la finalidad de comprobar el cabal cumplimiento de las obligaciones establecidas a su cargo de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario y el presente documento.
 - j. Comunicar a la FIDUCIARIA cualquier situación inusual, anormal o de sospecha en el caso de presumir que una vinculación a un proyecto inmobiliario ha sido realizada con recursos de origen ilícito o con destinación a actividades ilícitas, por un adquirente, interesado o beneficiario que esté involucrado en dichas actividades.
 - k. Entregar a la FIDUCIARIA toda la información y documentación que ésta le solicite referente al desarrollo de las actividades contratadas, en especial en lo relacionado con la información de los

interesados en el proyecto o las condiciones particulares de la vinculación. La atención de este tipo de solicitudes deberá efectuarla el PROMOTOR dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la respectiva solicitud por parte de la FIDUCIARIA.

- l. Permitir a la FIDUCIARIA la correcta verificación y evaluación del cabal cumplimiento de las obligaciones que se derivan para el PROMOTOR, lo que incluye la realización de visitas a la sala de ventas del proyecto, así como el suministro de toda la información que le sea solicitada por la FIDUCIARIA relacionada con el servicio contratado, en virtud de lo establecido en el numeral anterior.
- m. Abstenerse en todo momento, de vincular interesados al PROYECTO sin el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato.
- n. Realizar las actividades delegadas dando cumplimiento a lo señalado en el presente convenio, sin perjuicio de la autonomía de la FIDUCIARIA de realizar directamente y cuando lo considere necesario entrevistas o actividades adicionales que considere necesarias para el conocimiento del cliente.
- o. Comunicar a la FIDUCIARIA cualquier situación imprevista o extraordinaria que ocurra con relación a los clientes o con ocasión de la ejecución de su trabajo que deba ser conocida por la FIDUCIARIA.
- p. Remitir a la Fiduciaria en el formato anexo al Manual de Usuario link sala de ventas, los datos de los funcionarios autorizados por el PROMOTOR para realizar la verificación de los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del proyecto a través del mecanismo dispuesto por la Fiduciaria para establecer si se encuentran vinculados a la FIDUCIARIA, si requieren actualizar la información, garantizando que la información a la que tengan acceso únicamente será utilizada por estos para los fines establecidos del presente CONVENIO y reportar las novedades de los funcionarios autorizados en el mismo formato
- q. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este convenio. La información suministrada por el PROMOTOR debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

2. Con respecto a las bases de datos a las que tiene acceso con ocasión del desarrollo del presente CONVENIO tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

- a. Realizar el tratamiento de los datos personales transmitidos, ciñéndose a las instrucciones dadas por la FIDUCIARIA y cuyo alcance será las autorizaciones entregadas por los titulares de los datos a la FIDUCIARIA, respetando los límites dispuesto por la Ley, las normas relativas a la protección de datos personales y lo acordado por las partes.
- b. Informar al personal autorizado para conocer y utilizar la base de datos, sobre el contenido de las autorizaciones y finalidades con las que pueden ser tratados los mismos, firmando con ellos un contrato de confidencialidad sobre dicha información garantizando la continuidad en la seguridad de la información.
- c. Adoptar todas las medidas técnicas y procedimentales necesarias para garantizar la seguridad de la base de datos, evitando la alteración, pérdida, sustracción, tratamiento o acceso no autorizado, a que esté expuesta por causas atribuibles a la acción humana, física o de la naturaleza.
- d. Dar traslado a la FIDUCIARIA en un término no superior a 2 días hábiles de las peticiones, quejas y reclamos que pueda llegar a conocer, respecto del tratamiento de los datos recibidos.
- e. Permitir a los titulares de los datos personales el ejercicio de todos los derechos consagrados a su favor en la Ley.
- f. Recibida notificación respecto a revocatorias o modificaciones en las autorizaciones otorgadas por titulares de datos contenidos en la base de datos, abstenerse de tratar en adelante, o tratar los datos cuya autorización ha sido modificada, de acuerdo con lo informado por la FIDUCIARIA.

- g. Almacenar la información correspondiente a la base de datos recibida de forma independiente a las demás bases de datos de su propiedad o de terceros a los cuales les preste servicios, absteniéndose de combinar los datos personales transmitidos, con otros datos personales obtenidos por ella.
- h. Abstenerse de realizar tratamientos no autorizados por la FIDUCIARIA y por los titulares de los datos o de utilizar dichos datos para finalidades que no han sido autorizadas igualmente por aquellos o por la FIDUCIARIA.
- i. Impedir que personas no autorizadas accedan y utilicen la base de datos recibida.
- j. No compartir con terceros la base de datos o datos contenidos en la misma (en forma individual o consolidada), de forma tal que sea posible identificar al titular de la misma. Esta prohibición cesará cuando LA FIDUCIARIA autorice de forma escrita la entrega de la información al tercero.
- k. EL PROMOTOR será responsable por el acceso ilegal o sin autorización que realice cualquiera de sus empleados directos e indirectos, contratistas y/o subcontratistas o cualquier tercero que por su parte tenga acceso a la información, y asumirá los perjuicios, sanciones, amonestaciones, rectificaciones, etc., que la se viere obligado a asumir o tuviere que pagar como consecuencia de ello o por incumplir las instrucciones de la FIDUCIARIA en el tratamiento de los datos personales.
- l. EL PROMOTOR se abstendrá de tomarle copia o de reproducir los datos personales transmitidos, salvo autorización de la FIDUCIARIA, los cuales conservará como Información Confidencial, y deberá devolverlos a la FIDUCIARIA, cuando y en el término que éste se lo solicite.
- m. Dar curso inmediato a las revocatorias tan pronto le sean informadas por la FIDUCIARIA.
- n. Poner a disposición de los interesados en vincularse al PROYECTO, las políticas internas y los procedimientos para la protección y tratamiento de datos personales y atención de solicitudes, consultas y reclamos.

PARAGRAFO: Si previamente a la celebración del presente contrato, EL PROMOTOR ENCARGADO hubiese tenido acceso a información y datos personales proporcionados por LA FIDUCIARIA, aquélla será considerada, a todos los efectos previstos en el presente documento, como Información Confidencial, salvo aquella que expresamente sea calificada por LA FIDUCIARIA como información pública, y aquella a la que EL PROMOTOR hubiere tenido acceso previo de manera legítima y directa con la autorización del titular de los datos.

TERCERA. - VERIFICACIONES. Sin perjuicio de las obligaciones y funciones a cargo del PROMOTOR, LA FIDUCIARIA efectuará sus propias verificaciones de acuerdo con el proceso de vinculación y conocimiento del cliente definido por la entidad, solicitará documentación adicional, lo que incluye las evaluaciones que adelanten la Auditoría Interna y la Dirección de Cumplimiento de LA FIDUCIARIA. En caso de que así lo estime pertinente, de conformidad con las políticas, normas y procedimientos, LA FIDUCIARIA se encuentra facultada para realizar la entrevista presencial a los potenciales clientes y solicitar información adicional cuando lo estime necesario, y para rechazar cualquier cliente potencial, sin que lo anterior genere algún tipo de responsabilidad para ésta. El rechazo de un cliente por parte de la FIDUCIARIA no afecta la relación establecida a través del contrato de fiducia celebrado entre el PROMOTOR y la FIDUCIARIA.

CUARTA. - PROPIEDAD DE LA BASE DE DATOS. Sin perjuicio de la titularidad del dato respecto de las personas naturales o jurídicas a las que el mismo se refiere y del derecho que les asiste de determinar los usos y finalidades en el tratamiento de los mismos, la propiedad de la base de datos transmitida será en todo momento de la FIDUCIARIA, quien asume en consecuencia, frente a los titulares de los datos, el cabal cumplimiento de lo establecido en este contrato y en la Ley y demás normas sobre protección de datos. Lo anterior, no desliga a EL PROMOTOR de la responsabilidad que le asiste frente a la FIDUCIARIA por el cumplimiento de lo establecido en este contrato, en la Ley y demás normas que regulan el Tratamiento de datos personales en Colombia.

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Conservar prueba de las autorizaciones otorgadas por cada uno de los titulares de datos personales para el tratamiento de los mismos, en los términos establecidos por la Ley y normativa aplicable.
2. Diseñar políticas internas y procedimientos para la protección y tratamiento de datos personales y atención de solicitudes, consultas y reclamos, en los términos establecidos en la Ley.
3. Poner a disposición del PROMOTOR las políticas internas y los procedimientos para la protección y tratamiento de datos personales y atención de solicitudes, consultas y reclamos.
4. Tramitar las peticiones, quejas y reclamos recibidos directamente o por intermedio del PROMOTOR, relacionadas con la base de datos entregada, siempre que esta sea de su competencia.
5. Permitir a los titulares de los datos personales el ejercicio de todos los derechos consagrados a su favor en la Ley.
6. Informar de forma inmediata al PROMOTOR, sobre cualquier revocatoria o modificación que haya realizado el titular de un dato contenido en la base de datos entregada.

SEXTA. - DECLARACIONES: Con la suscripción del presente documento, el PROMOTOR declara expresa e irrevocablemente lo siguiente:

1. Que conoce todas y cada una de las funciones que emanan para él en su calidad de PROMOTOR, ya se deriven éstas del CONTRATO fiduciario o del presente documento, y por lo tal las acepta y se obliga a cumplirlas a cabalidad.
2. Que ha recibido capacitación por parte de la FIDUCIARIA respecto de las normas que regulan la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y las actividades del proceso de conocimiento del cliente que le han sido delegadas.
3. Que conoce las políticas, procedimientos, mecanismos y normas establecidos por la FIDUCIARIA para la ejecución de las actividades de conocimiento del cliente delegadas a través del presente convenio y las políticas internas y los procedimientos para la protección y tratamiento de datos personales y atención de solicitudes, consultas y reclamos.

SÉPTIMA. - AUSENCIA DE REMUNERACIÓN. Por el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente convenio, la FIDUCIARIA o el Fideicomiso administrado por ésta no reconocerá al PROMOTOR remuneración alguna.

OCTAVA. - DURACIÓN. El presente convenio, tendrá la misma duración del Contrato de Fiducia mercantil indicado en la consideración primera.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante lo anterior, una vez terminado el contrato de fiducia, por plazo adicional de dos años, el PROMOTOR se compromete a suministrar la información que llegare a solicitar la FIDUCIARIA, relacionada con las obligaciones previstas en el presente documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de cambios en las condiciones iniciales de contratación que impliquen un mayor riesgo no aceptable o un incumplimiento del PROMOTOR de cualquiera de las obligaciones que adquiriere en virtud del presente documento, la FIDUCIARIA se encuentra facultada para dar por terminado unilateralmente y en cualquier momento, el presente convenio.

PARÁGRAFO TERCERO.- La FIDUCIARIA podrá terminar de manera unilateral e inmediata la relación existente en virtud de la celebración de este convenio en caso que EL PROMOTOR, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, o sus directivos o agentes en condición de tales en cualquier tiempo hayan sido o llegaren a ser: (i) condenado (s) por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; ii) sancionado(s) administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; iii) incluido(s) en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades; iv) vinculado(s) a



cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

NOVENA. - CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN: EL PROMOTOR se obliga a manejar con estricta confidencialidad y a mantener en total reserva toda la información de los clientes que conozcan o lleguen a conocer en desarrollo del presente convenio, motivo por el cual en ningún caso podrán utilizar para sí o para terceros dicha información, salvo que LA FIDUCIARIA o los mismos clientes los autoricen expresamente y por escrito.

De acuerdo con lo anterior, EL PROMOTOR deberá guardar completa reserva y confidencialidad sobre los actos o hechos que tengan conocimiento en ejercicio de las gestiones encomendadas y solamente podrá comunicarlos, revelarlos o denunciarlos en la forma y en los casos previstos en las leyes colombianas.

La información derivada de la aceptación y/o ejecución de las obligaciones previstas en el presente convenio es de carácter confidencial y como tal será tratada, estando su uso estricta y directamente relacionado con la prestación de los servicios previstos en el contrato de fiducia.

Dentro de la información confidencial se entiende incluida también, aquella información de clientes de LA FIDUCIARIA protegida por la reserva bancaria, como por ejemplo los productos que tenga el cliente con LA FIDUCIARIA, número de identificación personal (NIP), número de tarjeta física, información de saldos, depósitos, movimientos, cupos, etc.

El PROMOTOR garantizará la confidencialidad, integridad y conservación de la información, garantizando su entrega a LA FIDUCIARIA en forma oportuna, correcta y consistente. La seguridad de la información se hará atendiendo los más altos estándares disponibles.

En todo caso, la información obtenida en desarrollo del objeto del presente contrato es propiedad exclusiva de LA FIDUCIARIA.

Así mismo, el PROMOTOR dará cumplimiento a las disposiciones normativas en materia de protección de datos.

El PROMOTOR garantizará la confidencialidad, integridad y conservación de la información, efectuando su entrega a LA FIDUCIARIA en forma oportuna, correcta y consistente. La seguridad de la información se hará atendiendo los más altos estándares disponibles.

En todo caso, la información obtenida en desarrollo del objeto del presente contrato es propiedad exclusiva de LA FIDUCIARIA.

Así mismo, el PROMOTOR dará cumplimiento a las disposiciones normativas en materia de protección de datos.

DÉCIMA. - NORMAS DE SEGURIDAD INFORMÁTICA Y FÍSICA A SER APLICADAS: El PROMOTOR deberá cumplir como mínimo con las siguientes normas de seguridad informática y física:

1. **RECEPCIÓN O REVELACIÓN DE INFORMACIÓN POR MEDIOS TECNOLÓGICOS.** Si durante la prestación de los servicios EL PROMOTOR utiliza infraestructura tecnológica o sistemas de comunicación, se garantiza a la FIDUCIARIA la utilización de medios de comunicación seguros y en cada caso la información se codificará y autenticará el origen y el destinatario. Al utilizar medios tales como el correo electrónico e Internet, aplicarán las mismas medidas para asegurar que la información no sea vista ni modificada por personas diferentes.
2. **SISTEMA DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURA.** El PROMOTOR garantiza a la FIDUCIARIA que en el evento que durante la prestación de los servicios utilice sistemas de comunicación o infraestructura tecnológica que implique entre otros, el almacenamiento y/o procesamiento de datos o información, recibidos de LA FIDUCIARIA, los mismos poseen los elementos de seguridad necesarios

para salvaguardar la información, tales como Firewalls, sistemas de autenticación y de encriptar información.

- 3. INGRESOS A ÁREAS RESTRINGIDAS.** Si durante la prestación de los servicios se tiene ingreso a áreas restringidas de LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR se compromete a no revelar y/o divulgar a terceros y demás las características físicas del lugar, los controles que se tienen establecidos, así como toda la información a la que tengan acceso durante su estadía en dichos lugares.

DÉCIMA PRIMERA. - PROCEDIMIENTOS EN CASO DE EVIDENCIA DE ALTERACIÓN O MANIPULACIÓN DE EQUIPOS O INFORMACIÓN: En el evento en el cual se encuentre evidencia de alteración o manipulación de equipos o de información de LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR se abstendrá inmediatamente de seguir utilizando la información y deberán restringir igualmente el acceso a sus contratistas, proveedores o funcionarios a dicho equipo o información. Igualmente, EL PROMOTOR garantiza que cuenta con procedimientos para la adecuada recolección, preservación, embalaje y envío de información que llegare a ser solicitada por LA FIDUCIARIA, bajo el entendido de que la cadena de custodia se iniciará en el lugar donde se descubra, recaude o se encuentre el elemento material probatorio y la evidencia física. EL PROMOTOR se hará igualmente responsable ante LA FIDUCIARIA, ante terceros y ante las autoridades por la manipulación de la información de LA FIDUCIARIA y por el adecuado manejo de la información de la FIDUCIARIA y que resultare catalogada como elementos materiales probatorios y/o evidencia física. De igual forma será responsabilidad de EL PROMOTOR la adecuada, oportuna y exacta recolección, preservación y entrega de la información ante autoridad correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. - PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES PARA LA ENTREGA DE LA INFORMACIÓN MANEJADA Y LA DESTRUCCIÓN DE LA MISMA POR PARTE DEL PROMOTOR: Tratándose de información que sea transmitida a través de Internet o utilizando otro tipo de comunicación en red, o cualquier otra vía electrónica, a través de la cual se intercambie información con LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR deberá garantizar que dicha información no será revelada o modificada por personas no autorizadas o terceros. EL PROMOTOR deberá garantizar que tiene implementados sistemas de control y seguridad para certificar la integridad, y no acceso de la información cursada, transmitida o almacenada en los equipos de éste por parte de personas que no la requieran estrictamente para el desempeño de las labores que prestan a LA FIDUCIARIA.

Tratándose de información contenida en documentos, EL PROMOTOR dispondrá la guarda de los mismos con las seguridades físicas y administrativas necesarias para preservar su integridad y confidencialidad. La remisión de dicha documentación a la FIDUCIARIA se hará en sobres debidamente cerrados y a través de medios que aseguren su entrega completa y reservada a LA FIDUCIARIA.

A la terminación del presente Convenio, EL PROMOTOR deberá, según lo llegare a indicar LA FIDUCIARIA: a) Restituir los datos personales y devolver a LA FIDUCIARIA toda la documentación o información que llegaren a tener en su poder como consecuencia de la prestación de los servicios, o b) destruirla, utilizando métodos de destrucción adecuados, los cuales en todo caso deberán ser aprobados por LA FIDUCIARIA de acuerdo con el nivel de sensibilidad y el medio físico en el cual se encuentra almacenada, que se le hubieren facilitado o entregado de éstos. Esta entrega o destrucción se realizará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la prestación del servicio respectivo, previa autorización y comunicación formal de LA FIDUCIARIA. Para ello, EL PROMOTOR deberá solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la terminación de la prestación del convenio, que le indique en forma escrita, si la información o documentación debería ser destruida o restituida a LA FIDUCIARIA.

En este caso, el Representante Legal del PROMOTOR deberá certificar a la FIDUCIARIA su devolución total y la destrucción de copias o respaldos realizados de la información, archivos o programas, entre otras.

No procederá la destrucción de los datos cuando exista una previsión legal que exija su conservación, en cuyo caso, el PROMOTOR deberá proceder a la devolución de los mismos a la FIDUCIARIA, o al encargado del tratamiento que se haya designado para tal efecto, garantizando dicha conservación.

La solicitud de supresión de información y/o destrucción de copias contemplada en la presente cláusula, no generará indemnización o contraprestación alguna a favor del PROMOTOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMOTOR guardará estricta reserva en relación con la información que LA FIDUCIARIA le suministre, y reconoce que es de propiedad exclusiva de LA FIDUCIARIA, por lo cual se



limitarán a utilizar dicha información para la prestación de los servicios objeto del presente contrato y mantendrá estricta confidencialidad sobre dicha información. El PROMOTOR será responsable porque el proceso de destrucción de información se efectúe adecuadamente, y garantizará que quien realice dicha destrucción guarde estricta confidencialidad con respecto a la información a la que llegue a tener acceso, respondiendo por las consecuencias que se deriven de una violación a tal confidencialidad.

DÉCIMA TERCERA. - ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN: Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, EL PROMOTOR se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos, por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda, desde ya, facultada para dar por terminado el presente convenio, en caso de desatención a estos deberes por parte de EL PROMOTOR

DÉCIMA CUARTA. - EXCLUSIÓN DEL VÍNCULO LABORAL. LA FIDUCIARIA y EL PROMOTOR dejan expresa constancia que el presente contrato por su naturaleza comercial no implica vínculos laborales entre los empleados de las partes contratantes y éstas. En consecuencia, tanto LA FIDUCIARIA como EL PROMOTOR dispondrán de plena autonomía y libertad técnica, administrativa y directiva. En consecuencia, cada parte será responsable por la vinculación de su personal y por el pago de salarios, prestaciones sociales y demás derechos que amparen a trabajadores subordinados o dependientes. El PROMOTOR mantendrá libre e indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier consecuencia patrimonial que pueda derivarse de las relaciones de trabajo que los servicios ofrecidos demanden y en caso de iniciarse en contra de LA FIDUCIARIA alguna acción judicial o administrativa relacionada con estos servicios.

DÉCIMA QUINTA. - CAUSALES DE TERMINACION: El presente convenio terminará por las siguientes causales:

- a) Si el PROMOTOR incumpliere las obligaciones adquiridas en el presente convenio o en EL CONTRATO.
- b) Si el PROMOTOR no diere cumplimiento al tratamiento de los datos personales en los términos establecidos en el presente contrato o por fuera de las finalidades aquí señaladas
- c) Por la terminación de la relación comercial de las partes en los términos de EL CONTRATO.
- d) Por mutuo acuerdo.
- e) En caso que el PROMOTOR, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al 5% en el capital social, o sus directivos o agentes en condición de tales, en cualquier tiempo hayan sido o llegare a ser: i) condenado(s) por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; ii) sancionado(s) administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; iii) incluido(s) en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades; iv) vinculado(s) a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas.

Sin perjuicio de lo anterior el presente contrato podrá ser terminado por la FIDUCIARIA en cualquier tiempo y sin que por este hecho medie indemnización alguna, siempre y cuando se realice la respectiva comunicación previa y escrita con un término no inferior a treinta (30) días calendario.

DÉCIMA SEXTA. - PROHIBICIÓN DE CESIÓN. El PROMOTOR no podrá ceder las obligaciones que le corresponden en cumplimiento del presente convenio, ni hacerse sustituir por terceros en ejecución de las mismas, salvo autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA.

DÉCIMA SÉPTIMA. - NOTIFICACIONES. Todas las notificaciones que deban realizarse entre las partes del presente contrato se realizarán por los medios físicos y electrónicos que sean definidos para tal propósito a las direcciones que se determinan a continuación:

- EI PROMOTOR: AR CONSTRUCCIONES S.A.S..
CALLE 113 # 7-80 p 17
Correo electrónico: nlyory@arconstrucciones.com, Proyectos@arconstrucciones.com
DirJuridica@arconstrucciones.com
- La FIDUCIARIA: Calle 31 No. 6-87 Piso 19 de la Ciudad de Bogotá D.C
Correo electrónico: mdeltoro@bancolombia.com.co


Si el PROMOTOR cambiare de dirección para recibir notificaciones, avisará por escrito tal circunstancia a la FIDUCIARIA, so pena de que se entienda válidamente notificados mediante la remisión de la información a las direcciones anteriormente registradas.

DÉCIMA OCTAVA. - MODIFICACIONES. El presente contrato solo podrá ser modificado por acuerdo escrito entre las partes.

DÉCIMA NOVENA. - PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN. Este Contrato podrá suscribirse mediante hojas de firmas separadas, las cuales, tomadas en conjunto, constituirán el Contrato. El envío electrónico de cualquier hoja de firma debidamente suscrita de este Contrato mediante un archivo adjunto en formato "PDF" a un correo electrónico, tendrá los mismos efectos como si dicha hoja de firma se hubiese entregado debidamente suscrita y de manera física. Las Partes podrán acordar una fecha en la cual dichos documentos, incluyendo, pero sin limitarse a las hojas de firma debidamente suscritas, sean entregados físicamente, en todo caso a que dicha entrega no limitará el perfeccionamiento ni la entrada en vigor del Contrato.

En constancia, se firma el presente contrato el diecinueve (19) de noviembre de 2021 en dos (2) copias de igual valor probatorio, con destino a cada una de las partes.

EL PROMOTOR

DocuSigned by:

3BB6141FE0BF43F...
22-Nov-21 **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**
Representante Legal
AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

LA FIDUCIARIA

Luis Orlando
Salazar Restrepo
Firmado digitalmente por Luis
Orlando Salazar Restrepo
Fecha: 2021.11.24 11:47:28
-05'00'
LUIS ORLANDO SALAZAR RESTREPO
Representante Legal
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA

INFORMA:

Que el día 19/11/2021, Fiduciaria Bancolombia S. A. – Sociedad Fiduciaria, suscribió el contrato No. 14570 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, a través del cual se constituyó el fideicomiso denominado P.A. PV TORRES DE FONTIBÓN, el cual presentaba a la fecha 18/05/2023 el siguiente estado del recaudo:

Unidades en estado diferente a vendido

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
MARIA CAMILA TORRES CUESTAS (50%) y JESSICA BIBIANA QUINTERO HERNANDEZ (50%)	1014287832 y 1015442711	APARTAMENTO TR.2-1502	OPCIONADO	05/06/2022	\$162.099.900,00	\$9.500.000,00	(\$152.599.900,00)
DIEGO MAURICIO GAVIRIA NEIRA (100%)	1015469788	APARTAMENTO TR.1-1805	OPCIONADO	28/03/2022	\$165.399.900,00	\$10.102.000,00	(\$155.297.900,00)
LAURA VANESSA SERNA BUSTOS (100%)	1031181819	APARTAMENTO TR.2-1504	OPCIONADO	08/05/2022	\$165.399.900,00	\$11.450.000,00	(\$153.949.900,00)
ZULY MARITZA CANO JAUREGUI (100%)	1013622763	APARTAMENTO TR.2-1602	OPCIONADO	21/09/2022	\$171.399.900,00	\$14.790.000,00	(\$156.609.900,00)
JHON JAIRO ROMERO ROJAS (100%)	1019020962	APARTAMENTO TR.2-1603	OPCIONADO	28/02/2022	\$165.399.900,00	\$21.210.000,00	(\$144.189.900,00)
ALBA MERY GALLEGO LONDOÑO (100%)	24995996	APARTAMENTO TR.1-905	OPCIONADO	14/03/2022	\$165.399.900,00	\$14.930.000,00	(\$150.469.900,00)
YULY ANGELICA CASTILLO SANCHEZ (100%)	1049794592	APARTAMENTO TR.2-504	OPCIONADO	20/01/2022	\$157.700.000,00	\$10.444.000,00	(\$147.256.000,00)
JULY ADRIANA SIZA CORTES (100%)	1030527842	APARTAMENTO TR.2-1701	OPCIONADO	29/06/2022	\$162.099.900,00	\$5.900.000,00	(\$156.199.900,00)
ANGIE AYALA VANEGAS (100%)	1022434676	APARTAMENTO TR.2-1702	OPCIONADO	31/07/2022	\$168.499.900,00	\$15.281.500,00	(\$153.218.400,00)
DEYSY NAYIVER MORENO REYES (100%)	51936012	APARTAMENTO TR.2-1503	OPCIONADO	27/03/2022	\$165.399.900,00	\$40.000.000,00	(\$125.399.900,00)
LUISA FERNANDA MENDOZA PEÑA (100%)	1003698838	APARTAMENTO TR.2-1505	OPCIONADO	04/04/2022	\$165.399.900,00	\$16.310.000,00	(\$149.089.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
HOLLMAN DARIO VALENCIA VERGARA (100%)	80850913	APARTAMENTO TR.2-1801	OPCIONADO	25/06/2022	\$162.099.900,00	\$30.770.000,00	(\$131.329.900,00)
DANIEL RICARDO DURAN LASTRA (100%)	1016059830	APARTAMENTO TR.2-1802	OPCIONADO	20/02/2022	\$162.099.900,00	\$16.754.956,00	(\$145.344.944,00)
MARY LUZ SALAMANCA SALAZAR (100%)	1022384848	APARTAMENTO TR.2-1506	OPCIONADO	30/12/2021	\$157.700.000,00	\$9.182.633,00	(\$148.517.367,00)
EDWAR GABRIEL MOGOLLON OSPINA (100%)	80895527	APARTAMENTO TR.2-1605	OPCIONADO	23/03/2022	\$165.399.900,00	\$12.180.988,00	(\$153.218.912,00)
LUIS ALFREDO MORALES MORENO (100%)	139096564	APARTAMENTO TR.2-1703	OPCIONADO	27/02/2022	\$165.399.900,00	\$16.400.000,00	(\$148.999.900,00)
MARIA YOLIMA GARZON MENDOZA (100%)	52542295	APARTAMENTO TR.2-1808	OPCIONADO	22/08/2022	\$174.899.900,00	\$8.600.000,00	(\$166.299.900,00)
JUAN SEBASTIAN ROJAS SAAVEDRA (50%) y SARA CALLEJAS CHARA (50%)	1023030993 y 1031172633	APARTAMENTO TR.2-1606	OPCIONADO	25/01/2022	\$157.700.000,00	\$11.320.000,00	(\$146.380.000,00)
VALENTINA PAEZ TORRES (100%)	1015472317	APARTAMENTO TR.2-1607	OPCIONADO	20/01/2023	\$182.699.900,00	\$6.200.000,00	(\$176.499.900,00)
SANTIAGO MUÑOZ HERNANDEZ (100%)	1026297151	APARTAMENTO TR.2-1704	OPCIONADO	27/04/2022	\$165.399.900,00	\$12.420.000,00	(\$152.979.900,00)
ERIKA ROCIO BECERRA RINCON (100%)	1016071603	APARTAMENTO TR.2-1803	OPCIONADO	27/01/2022	\$157.700.000,00	\$10.944.000,00	(\$146.756.000,00)
DEINER MOYANO SANABRIA (100%)	1116806693	APARTAMENTO TR.2-605	OPCIONADO	27/02/2022	\$165.399.900,00	\$18.105.993,00	(\$147.293.907,00)
LUZ NATALY VARGAS MENDOZA (100%)	1016108804	APARTAMENTO TR.2-1705	OPCIONADO	14/03/2022	\$192.599.900,00	\$2.340.000,00	(\$190.259.900,00)
LAURA YINETH VARGAS SEGURA (100%)	1016110862	APARTAMENTO TR.2-1707	OPCIONADO	11/09/2022	\$174.899.900,00	\$9.790.000,00	(\$165.109.900,00)
VICTOR ALONSO BOCAREJO SILVA (100%)	1001341594	APARTAMENTO TR.2-505	OPCIONADO	20/08/2022	\$174.899.900,00	\$7.040.000,00	(\$167.859.900,00)
DANIELA ROCIO LEBRO HERNANDEZ (100%)	1032474332	APARTAMENTO TR.2-506	OPCIONADO	03/08/2022	\$168.499.900,00	\$7.380.000,00	(\$161.119.900,00)
LINA VALERIA RAMIREZ LUNA (100%)	1071143372	APARTAMENTO TR.2-606	OPCIONADO	12/07/2022	\$168.499.900,00	\$7.740.000,00	(\$160.759.900,00)
CINDY YURANY NARANJO GARCIA (50%) y IVAN FRANCISCO CARDOZO ROMERO (50%)	1016044048 y 1031131991	APARTAMENTO TR.2-608	OPCIONADO	20/12/2022	\$174.899.900,00	\$5.300.000,00	(\$169.599.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
JOHANA VANESSA BOCANEGRA BOTELLO (100%)	1015421203	APARTAMENTO TR.2-507	OPCIONADO	27/10/2022	\$174.899.900,00	\$9.720.000,00	(\$165.179.900,00)
CARLOS ANDRES ESCOBAR MARTINEZ (100%)	1007698576	APARTAMENTO TR.2-508	OPCIONADO	22/11/2022	\$174.899.900,00	\$7.470.000,00	(\$167.429.900,00)
LEIDY VIVIANA SANCHEZ QUINTERO (50%) y MILER FERNANDO MARTIN CARDENAS (50%)	53011060 y 79611054	APARTAMENTO TR.2-805	OPCIONADO	31/07/2022	\$165.399.900,00	\$15.700.000,00	(\$149.699.900,00)
CRISTIAN CAMILO LOZANO DIAZ (100%)	1001182343	APARTAMENTO TR.2-1706	OPCIONADO	03/05/2022	\$165.399.900,00	\$8.474.841,00	(\$156.925.059,00)
JESSICA CATHERINE CARTAGENA OCHOA (100%)	1016035569	APARTAMENTO TR.2-1406	OPCIONADO	27/01/2022	\$157.700.000,00	\$15.300.000,00	(\$142.400.000,00)
JUAN SEBASTIAN SOLANO SORIANO (50%) y FLOR NANCY SORIANO MUÑOZ (50%)	1073519334 y 20369856	APARTAMENTO TR.2-806	OPCIONADO	19/04/2022	\$165.399.900,00	\$18.790.000,00	(\$146.609.900,00)
CINDY JULIETH ARTEAGA GOMEZ (100%)	1032405038	APARTAMENTO TR.2-1804	OPCIONADO	01/05/2022	\$165.399.900,00	\$15.800.000,00	(\$149.599.900,00)
OSCAR HERNAN ROMERO VASQUEZ (100%)	1010223369	APARTAMENTO TR.2-1805	OPCIONADO	15/03/2022	\$165.399.900,00	\$23.020.000,00	(\$142.379.900,00)
HECTOR STIVEN GOMEZ RAMIREZ (100%)	1030638694	APARTAMENTO TR.2-705	OPCIONADO	15/05/2022	\$165.399.900,00	\$21.490.000,00	(\$143.909.900,00)
NEZLY TATIANA GONZALEZ ESPITIA (100%)	1000153642	APARTAMENTO TR.2-706	OPCIONADO	17/03/2022	\$165.399.900,00	\$12.520.000,00	(\$152.879.900,00)
JULIETH LORENA SAAVEDRA HERNANDEZ (50%) y LUIS EDUARDO JARAMILLO RIVERA (50%)	1010176158 y 80804488	APARTAMENTO TR.2-807	OPCIONADO	09/10/2022	\$174.899.900,00	\$41.500.000,00	(\$133.399.900,00)
LADY KATHERIN PINZON GONZALEZ (100%)	1016082384	APARTAMENTO TR.2-1807	OPCIONADO	11/08/2022	\$171.399.900,00	\$10.100.000,00	(\$161.299.900,00)
RITA PAOLA ALVAREZ NIÑO (100%)	1049626760	APARTAMENTO TR.2-602	OPCIONADO	26/09/2022	\$171.399.900,00	\$16.900.000,00	(\$154.499.900,00)
BRAYAN JASID PINTO LEON (50%) y ESTEFANIA RAMOS HERNANDEZ (50%)	1026291260 y 1233490349	APARTAMENTO TR.2-707	OPCIONADO	10/10/2022	\$174.899.900,00	\$14.470.858,00	(\$160.429.042,00)
CRISTHIAN CAMILO RINCON SANABRIA (100%)	1022960119	APARTAMENTO TR.2-708	OPCIONADO	14/11/2022	\$174.899.900,00	\$4.000.000,00	(\$170.899.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
ADRIANA PAOLA ALFONSO BARRERA (100%)	1015446362	APARTAMENTO TR.2-906	OPCIONADO	28/03/2022	\$165.399.900,00	\$16.273.816,00	(\$149.126.084,00)
ANGIE TATIANA LUENGAS CORTES (100%)	1000458333	APARTAMENTO TR.2-808	OPCIONADO	23/11/2022	\$174.899.900,00	\$8.700.000,00	(\$166.199.900,00)
LUIS ENRIQUE PARRA SALINAS (100%)	1016062752	APARTAMENTO TR.2-604	OPCIONADO	31/07/2022	\$168.499.900,00	\$9.500.000,00	(\$158.999.900,00)
DARWING STEVEN SILVA RODRIGUEZ (50%) y ANA VICTORIA PEREZ ALARCON (50%)	1016038492 y 1016100676	APARTAMENTO TR.2-701	OPCIONADO	19/10/2022	\$171.399.900,00	\$7.921.915,00	(\$163.477.985,00)
JOHANNA PATRICIA FLOREZ SILVA (100%)	1014182267	APARTAMENTO TR.2-601	OPCIONADO	08/08/2022	\$174.899.900,00	\$6.030.000,00	(\$168.869.900,00)
JUDY TATIANA BARRERA CASTILLO (100%)	1016072397	APARTAMENTO TR.2-603	OPCIONADO	27/01/2022	\$157.700.000,00	\$15.471.500,00	(\$142.228.500,00)
KAREN YINETH QUINTERO JUNCA (100%)	1022410515	APARTAMENTO TR.2-1105	OPCIONADO	31/05/2022	\$165.399.900,00	\$11.991.500,00	(\$153.408.400,00)
CINDY PILAR MONCADA MORENO (100%)	1022326159	APARTAMENTO TR.2-1106	OPCIONADO	27/02/2022	\$165.399.900,00	\$13.900.000,00	(\$151.499.900,00)
ANDREA JAIMES ESPINEL (100%)	1014236978	APARTAMENTO TR.2-1004	OPCIONADO	18/05/2022	\$165.399.900,00	\$21.300.000,00	(\$144.099.900,00)
SANDRA ESTEFANIA MIÑO ROSERO (100%)	1014292010	APARTAMENTO TR.2-1005	OPCIONADO	15/03/2022	\$165.399.900,00	\$15.940.000,00	(\$149.459.900,00)
LAURA FERNANDA VILLAMIZAR OLAYA (100%)	1077973364	APARTAMENTO TR.2-802	OPCIONADO	25/05/2022	\$162.099.900,00	\$10.360.000,00	(\$151.739.900,00)
DAVID ALEJANDRO FRANCO AGUILAR (100%)	1024508351	APARTAMENTO TR.2-1108	OPCIONADO	27/02/2023	\$197.899.900,00	\$2.700.000,00	(\$195.199.900,00)
LEIDY JOHANNA ALBORNOZ VILLAMIL (100%)	1016083339	APARTAMENTO TR.2-1305	OPCIONADO	01/08/2022	\$168.499.900,00	\$7.495.000,00	(\$161.004.900,00)
RAQUEL SOFIA RUIZ CASTELLANOS (100%)	52339234	APARTAMENTO TR.2-704	OPCIONADO	26/07/2022	\$168.499.900,00	\$12.180.000,00	(\$156.319.900,00)
OMAR ALONSO VARGAS CANGREJO (100%)	1016007473	APARTAMENTO TR.2-803	OPCIONADO	28/04/2022	\$165.399.900,00	\$12.580.000,00	(\$152.819.900,00)
LUIS ORLANDO CORTES HURTADO (100%)	1023861254	APARTAMENTO TR.2-1006	OPCIONADO	28/01/2022	\$157.700.000,00	\$23.949.233,00	(\$133.750.767,00)
YEISON DAVID GARCIA GOMEZ (100%)	1016068318	APARTAMENTO TR.2-1205	OPCIONADO	28/07/2022	\$168.499.900,00	\$38.900.000,00	(\$129.599.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
PAULA MARCELA TANGUA SALINAS (100%)	1016107596	APARTAMENTO TR.2-1306	OPCIONADO	27/03/2022	\$165.399.900,00	\$10.690.000,00	(\$154.709.900,00)
DIANA CAROLINA ARAGON TORRES (100%)	1018485279	APARTAMENTO TR.2-1307	OPCIONADO	03/05/2023	\$192.599.900,00	\$900.000,00	(\$191.699.900,00)
GERALDIN VILLARREAL GARCIA (100%)	1010217044	APARTAMENTO TR.2-804	OPCIONADO	21/06/2022	\$165.399.900,00	\$12.710.000,00	(\$152.689.900,00)
CAROL VIVIANA GOMEZ GOMEZ (100%)	1073706689	APARTAMENTO TR.2-903	OPCIONADO	24/04/2022	\$165.399.900,00	\$11.100.000,00	(\$154.299.900,00)
GUILLERMO ANDRES TORRES POVEDA (100%)	79917536	APARTAMENTO TR.2-1206	OPCIONADO	28/02/2022	\$165.399.900,00	\$66.456.374,00	(\$98.943.526,00)
ANDRES GILBERTO SILVA GUTIERREZ (100%)	1083894991	APARTAMENTO TR.2-1208	OPCIONADO	21/03/2023	\$197.899.900,00	\$900.000,00	(\$196.999.900,00)
LAURA DANIELA SARMIENTO QUIJANO (100%)	1016069602	APARTAMENTO TR.2-1308	OPCIONADO	06/03/2023	\$197.899.900,00	\$900.000,00	(\$196.999.900,00)
DIANA PAOLA CARVAJAL PERILLA (100%)	1016058738	APARTAMENTO TR.8-1703	OPCIONADO	25/12/2022	\$191.799.900,00	\$9.120.000,00	(\$182.679.900,00)
DIANA CAROLINA AGUILAR AYALA (100%)	1014204456	APARTAMENTO TR.8-1704	OPCIONADO	24/01/2023	\$199.199.900,00	\$9.340.000,00	(\$189.859.900,00)
JUAN CARLOS AHUMADA PALAU (100%)	79323174	APARTAMENTO TR.1-207	OPCIONADO	11/04/2023	\$192.599.900,00	\$900.000,00	(\$191.699.900,00)
MARIA CAMILA SALCEDO RODRIGUEZ (100%)	1014260450	APARTAMENTO TR.7-1003	OPCIONADO	22/01/2023	\$191.799.900,00	\$2.700.000,00	(\$189.099.900,00)
YEISSON ANDRES CALDERON MORALES (100%)	1000153984	APARTAMENTO TR.1-304	OPCIONADO	12/12/2022	\$174.899.900,00	\$5.130.000,00	(\$169.769.900,00)
BRAYAN ANDRES VASQUEZ BURGOS (100%)	1016107430	APARTAMENTO TR.2-905	OPCIONADO	05/06/2022	\$165.399.900,00	\$7.870.000,00	(\$157.529.900,00)
YULIETTE VIVIANA RODRIGUEZ CAMACHO (100%)	1016052352	APARTAMENTO TR.2-1806	OPCIONADO	29/03/2022	\$165.399.900,00	\$9.083.000,00	(\$156.316.900,00)
MILLER LANDI RODRIGUEZ VARGAS (100%)	52982571	APARTAMENTO TR.1-305	OPCIONADO	23/10/2022	\$174.899.900,00	\$10.700.000,00	(\$164.199.900,00)
SANDRA PAOLA RAMIREZ CASTRO (100%)	1022332696	APARTAMENTO TR.1-306	OPCIONADO	01/09/2022	\$174.899.900,00	\$900.000,00	(\$173.999.900,00)
CAMILO ANDRES SUAREZ CORTES (100%)	1030643206	APARTAMENTO TR.2-1103	OPCIONADO	28/03/2022	\$165.399.900,00	\$10.000.000,00	(\$155.399.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
ASTRID CAROLINA HERNANDEZ RODRIGUEZ (100%)	1016100560	APARTAMENTO TR.2-1202	OPCIONADO	07/08/2022	\$171.399.900,00	\$11.680.000,00	(\$159.719.900,00)
DANA PATRICIA CIFUENTES BAQUERO (100%)	1018430635	APARTAMENTO TR.2-904	OPCIONADO	15/06/2022	\$165.399.900,00	\$10.250.000,00	(\$155.149.900,00)
PAULA ANDREA GONZALEZ SANCHEZ (100%)	1014289663	APARTAMENTO TR.2-503	OPCIONADO	21/02/2022	\$165.399.900,00	\$17.726.300,00	(\$147.673.600,00)
GRACIELA DEL CARMEN DIAZ CORDOBA (100%)	1012345117	APARTAMENTO TR.1-307	OPCIONADO	01/05/2022	\$165.399.900,00	\$7.620.000,00	(\$157.779.900,00)
JEINER FERNANDO JOYA AVILA (100%)	1032398869	APARTAMENTO TR.8-1006	OPCIONADO	11/05/2023	\$185.899.900,00	\$900.000,00	(\$184.999.900,00)
JULIETH ANDREA RUIZ MOLANO (100%)	1018424899	APARTAMENTO TR.2-1102	OPCIONADO	05/08/2022	\$165.199.900,00	\$6.390.000,00	(\$158.809.900,00)
LAURA ALEJANDRA TORRES CRUZ (100%)	1016083787	APARTAMENTO TR.2-1104	OPCIONADO	20/06/2022	\$165.399.900,00	\$20.383.000,00	(\$145.016.900,00)
LEIDER GOMEZ (100%)	76142564	APARTAMENTO TR.1-404	OPCIONADO	25/05/2022	\$165.399.900,00	\$12.900.000,00	(\$152.499.900,00)
HANSS SANABRIA PEREZ STEVEIN (100%)	80903560	APARTAMENTO TR.1-405	OPCIONADO	30/05/2022	\$165.399.900,00	\$24.900.000,00	(\$140.499.900,00)
ANGIE JERARDIN SOCHA LOZANO (100%)	1014220118	APARTAMENTO TR.1-908	OPCIONADO	08/11/2022	\$174.899.900,00	\$10.900.000,00	(\$163.999.900,00)
SARA VALERIA AYALA CORZO (50%) y JULIAN DAVID LADINO ROMERO (50%)	1000381248 y 1023162197	APARTAMENTO TR.1-1001	OPCIONADO	27/07/2022	\$165.399.900,00	\$17.478.400,00	(\$147.921.500,00)
JULIAN AUGUSTO SALAZAR CORRALES (100%)	1026563054	APARTAMENTO TR.1-1002	OPCIONADO	15/12/2022	\$174.899.900,00	\$18.900.000,00	(\$155.999.900,00)
MARIA CAMILA SEGURA AMEZQUITA (100%)	1233900570	APARTAMENTO TR.2-1203	OPCIONADO	20/02/2022	\$165.399.900,00	\$13.980.000,00	(\$151.419.900,00)
JOSE YEFERSON GARCIA VILLAMIZAR (100%)	1022972955	APARTAMENTO TR.2-1302	OPCIONADO	21/10/2022	\$171.399.900,00	\$9.560.000,00	(\$161.839.900,00)
BIBIANA DEL PILAR PARDO DIAZ (50%) y JOSE FAUSTINO AMAYA PARRA (50%)	52188037 y 79847799	APARTAMENTO TR.1-406	OPCIONADO	07/07/2022	\$165.399.900,00	\$6.390.000,00	(\$159.009.900,00)
XIMENA PATRICIA RIAÑO DIAZ (100%)	1016074455	APARTAMENTO TR.2-1304	OPCIONADO	30/05/2022	\$165.399.900,00	\$9.591.484,00	(\$155.808.416,00)
LUIS ENRIQUE VENNER CORTES (100%)	1123636573	APARTAMENTO TR.2-1403	OPCIONADO	27/02/2022	\$165.399.900,00	\$16.040.000,00	(\$149.359.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
ARLEY DE JESUS SAENZ CASTELLANOS (100%)	1102868052	APARTAMENTO TR.2-1204	OPCIONADO	14/06/2022	\$165.399.900,00	\$17.700.000,00	(\$147.699.900,00)
GINA PAOLA RAMIREZ RUBIO (100%)	52751603	APARTAMENTO TR.2-1303	OPCIONADO	21/12/2021	\$157.700.000,00	\$11.610.000,00	(\$146.090.000,00)
YURANY DAYANA JIMENEZ ROJAS (100%)	1096040669	APARTAMENTO TR.1-1008	OPCIONADO	21/11/2022	\$174.899.900,00	\$5.300.000,00	(\$169.599.900,00)
HAROLD STIVEN RODRIGUEZ ACEVEDO (100%)	1026578904	APARTAMENTO TR.1-1103	OPCIONADO	20/02/2022	\$165.399.900,00	\$16.120.000,00	(\$149.279.900,00)
WILMER STIVEN LEAL BERNAL (100%)	1000330537	APARTAMENTO TR.2-1402	OPCIONADO	02/10/2022	\$171.399.900,00	\$900.000,00	(\$170.499.900,00)
JUAN CARLOS CASTELLANOS PAEZ (100%)	79946689	APARTAMENTO TR.2-1404	OPCIONADO	28/04/2022	\$165.399.900,00	\$15.730.500,00	(\$149.669.400,00)
MIGUEL ANGEL PALLARES SERRANO (100%)	79790574	APARTAMENTO TR.7-1706	OPCIONADO	29/12/2022	\$191.799.900,00	\$8.180.000,00	(\$183.619.900,00)
LIGIA ARDILA HERRERA (100%)	20390764	APARTAMENTO TR.1-201	OPCIONADO	21/03/2023	\$197.899.900,00	\$3.640.000,00	(\$194.259.900,00)
OSCAR MAURICIO RODRIGUEZ RUEDA (100%)	79747794	APARTAMENTO TR.1-1003	OPCIONADO	23/12/2021	\$157.700.000,00	\$21.450.000,00	(\$136.250.000,00)
YENNY TATIANA CUCAITA BAUTISTA (100%)	1233894912	APARTAMENTO TR.1-1202	OPCIONADO	16/08/2022	\$174.899.900,00	\$7.250.000,00	(\$167.649.900,00)
ANGIE TATIANA GARCIA ROCA (100%)	1016114036	APARTAMENTO TR.2-1405	PROMETIDO	24/05/2022	\$165.399.900,00	\$18.100.000,00	(\$147.299.900,00)
PATRICIA SANCHEZ MARROQUIN (100%)	1016032636	APARTAMENTO TR.7-706	OPCIONADO	01/02/2023	\$199.199.900,00	\$2.370.000,00	(\$196.829.900,00)
WILLIAM DAVID RODRIGUEZ MENDEZ (100%)	1019102329	APARTAMENTO TR.1-1104	OPCIONADO	20/06/2022	\$165.399.900,00	\$21.230.000,00	(\$144.169.900,00)
WILMER ENRIQUE ROJAS CIFUENTES (100%)	1016068833	APARTAMENTO TR.1-1303	OPCIONADO	24/03/2022	\$165.399.900,00	\$21.970.000,00	(\$143.429.900,00)
JOHANNA ANDREA RINCON DAVILA (50%) y DANIEL GIRALDO CACÉRES (50%)	31792442 y 94152188	APARTAMENTO TR.1-1203	OPCIONADO	31/12/2021	\$157.700.000,00	\$17.560.000,00	(\$140.140.000,00)
SANDRA BUITRAGO MEJIA (50%) y EDWIN FERNANDO GUERRERO RUIZ (50%)	1016010876 y 80229224	APARTAMENTO TR.1-1304	OPCIONADO	20/05/2022	\$165.399.900,00	\$17.500.000,00	(\$147.899.900,00)
LUZ DARY BERNAL SALAMANCA (100%)	1070707448	APARTAMENTO TR.1-1204	OPCIONADO	28/05/2022	\$165.399.900,00	\$7.500.000,00	(\$157.899.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
LILIANA MARCELA SANTANA TORRES (100%)	1032412395	APARTAMENTO TR.1-1402	OPCIONADO	21/08/2022	\$174.899.900,00	\$12.550.000,00	(\$162.349.900,00)
DIANA MARCELA CALDAS BERNAL (100%)	1019015978	APARTAMENTO TR.2-306	OPCIONADO	27/02/2022	\$165.399.900,00	\$18.400.000,00	(\$146.999.900,00)
LEIDY YIRED RAMIREZ ACUÑA (100%)	1073155678	APARTAMENTO TR.2-307	OPCIONADO	21/12/2022	\$182.699.900,00	\$4.750.000,00	(\$177.949.900,00)
JOSE ANTONIO PEREZ GOMEZ (100%)	79138148	APARTAMENTO TR.8-106	OPCIONADO	27/04/2023	\$183.299.900,00	\$900.000,00	(\$182.399.900,00)
EDSON ARTURO RAMOS SUAREZ (100%)	1000066375	APARTAMENTO TR.1-202	OPCIONADO	22/02/2022	\$165.399.900,00	\$24.150.000,00	(\$141.249.900,00)
ANGIE MARLEZBY MOJICA MELO (100%)	1012351883	APARTAMENTO TR.2-308	OPCIONADO	12/02/2023	\$197.899.900,00	\$6.880.000,00	(\$191.019.900,00)
JULIAN DAVID FONSECA ALVARADO (100%)	1016070468	APARTAMENTO TR.8-208	OPCIONADO	17/04/2023	\$183.299.900,00	\$1.100.000,00	(\$182.199.900,00)
FABIO ANDRES MENDOZA ATENCIO (100%)	1109265230	APARTAMENTO TR.1-302	OPCIONADO	06/02/2022	\$165.399.900,00	\$11.860.000,00	(\$153.539.900,00)
JOHANA KATERIN PAEZ RINCON (50%) y MARLINTON ALEX ESPINOSA ROMERO (50%)	1014253763 y 1014288035	APARTAMENTO TR.1-401	OPCIONADO	07/03/2022	\$165.399.900,00	\$12.460.000,00	(\$152.939.900,00)
JULY ANDREA PARRA SANCHEZ (100%)	1019035282	APARTAMENTO TR.1-1806	OPCIONADO	27/01/2022	\$157.700.000,00	\$9.500.000,00	(\$148.200.000,00)
FRANLUIS JOSE BRITO CARRASCO (100%)	712756	APARTAMENTO TR.1-1808	OPCIONADO	29/03/2023	\$192.555.366,00	\$2.130.000,00	(\$190.425.366,00)
JULIAN DAVID CANTOR DIAZ (100%)	1193368043	APARTAMENTO TR.1-403	OPCIONADO	22/02/2022	\$165.399.900,00	\$9.750.000,00	(\$155.649.900,00)
ALEJANDRA CAÑON GARZON (100%)	1022420918	APARTAMENTO TR.1-1503	OPCIONADO	27/02/2022	\$165.399.900,00	\$10.705.000,00	(\$154.694.900,00)
JULIETH CAMILA BALBUENA DIAZ (100%)	1000463525	APARTAMENTO TR.1-1504	OPCIONADO	24/04/2022	\$165.399.900,00	\$14.810.000,00	(\$150.589.900,00)
YENNIFER JOHANNA MARIN PLATA (100%)	1090385935	APARTAMENTO TR.1-301	OPCIONADO	18/03/2022	\$165.399.900,00	\$10.980.000,00	(\$154.419.900,00)
MARTHA PATRICIA ROBAYO BOHORQUEZ (100%)	52838308	APARTAMENTO TR.1-303	OPCIONADO	22/02/2022	\$165.399.900,00	\$8.000.000,00	(\$157.399.900,00)
JAIRO LIZARAZO CHAPARRO (100%)	1033680650	APARTAMENTO TR.1-906	OPCIONADO	29/03/2022	\$165.399.900,00	\$33.900.000,00	(\$131.499.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
ESPERANZA URIBE TRIANA (50%) y JOSE TIBERIO LEON VELASQUEZ (50%)	51909795 y 79406291	APARTAMENTO TR.1-1005	OPCIONADO	13/06/2022	\$165.399.900,00	\$6.900.000,00	(\$158.499.900,00)
NICOL BERMUDEZ GAMBOA (100%)	1000253876	APARTAMENTO TR.1-308	OPCIONADO	30/01/2023	\$199.199.900,00	\$2.540.000,00	(\$196.659.900,00)
ANTONIO SARMIENTO ESTUPIÑAN (100%)	79555039	APARTAMENTO TR.1-402	OPCIONADO	21/12/2022	\$174.899.900,00	\$900.000,00	(\$173.999.900,00)
JENNIFER CONSTANZA JIMENEZ MUÑOZ (100%)	1016013069	APARTAMENTO TR.1-1702	OPCIONADO	22/08/2022	\$174.899.900,00	\$14.600.000,00	(\$160.299.900,00)
VICTOR MANUEL VARGAS AMAYA (100%)	1016110475	APARTAMENTO TR.1-1703	OPCIONADO	29/03/2022	\$165.399.900,00	\$15.974.000,00	(\$149.425.900,00)
ANDRES MAURICIO FLOREZ PULIDO (100%)	1019066808	APARTAMENTO TR.8-708	OPCIONADO	30/03/2023	\$185.899.900,00	\$1.500.000,00	(\$184.399.900,00)
YINA ALEXANDRA PULIDO PAEZ (100%)	1049637363	APARTAMENTO TR.1-1004	OPCIONADO	02/06/2022	\$165.399.900,00	\$6.400.000,00	(\$158.999.900,00)
LUIS CARLOS GIRALDO MANZANO (50%) y ALEXANDER MORELO RODRIGUEZ (50%)	77190564 y 92231050	APARTAMENTO TR.1-1006	OPCIONADO	30/11/2022	\$174.899.900,00	\$4.440.000,00	(\$170.459.900,00)
ANGIE CAROLINA DIMEY JOJOA (100%)	1030658723	APARTAMENTO TR.1-1007	OPCIONADO	27/02/2022	\$162.099.900,00	\$8.400.000,00	(\$153.699.900,00)
NIDIA YOHANNA MORENO FORERO (100%)	1033702332	APARTAMENTO TR.2-406	OPCIONADO	06/03/2022	\$165.399.900,00	\$16.030.000,00	(\$149.369.900,00)
MYRIAM MILENA ROMERO BEJARANO (50%) y HAYDER ALBERTO MARCELES BROCHERO (50%)	21032983 y 8801185	APARTAMENTO TR.2-407	OPCIONADO	12/01/2022	\$157.700.000,00	\$16.900.000,00	(\$140.800.000,00)
DIEGO LEONARDO PENAGOS TORRES (100%)	1019052320	APARTAMENTO TR.2-408	OPCIONADO	16/01/2023	\$182.699.900,00	\$4.950.000,00	(\$177.749.900,00)
GERALDINE RAMIREZ TOVAR (100%)	1032494662	APARTAMENTO TR.2-501	OPCIONADO	27/11/2022	\$171.399.900,00	\$13.408.742,00	(\$157.991.158,00)
LEIDY NATALY ESPINOSA LOAIZA (100%)	1013648384	APARTAMENTO TR.7-1203	OPCIONADO	15/01/2023	\$191.799.900,00	\$2.400.000,00	(\$189.399.900,00)
CRISTIAN DAVID ACOSTA DIAZ (100%)	1030675194	APARTAMENTO TR.1-1105	OPCIONADO	28/06/2022	\$165.399.900,00	\$12.230.000,00	(\$153.169.900,00)
GERMAN ELIECER DIAZ VELANDIA (100%)	1015406594	APARTAMENTO TR.1-1107	OPCIONADO	07/01/2022	\$154.600.000,00	\$15.300.000,00	(\$139.300.000,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
CAROLINA ORTIZ MOSQUERA (100%)	1016077985	APARTAMENTO TR.1-407	OPCIONADO	14/11/2022	\$171.399.900,00	\$6.500.000,00	(\$164.899.900,00)
WILLIAM ALEXANDER BOHORQUEZ AYA (100%)	80796655	APARTAMENTO TR.1-1403	OPCIONADO	31/05/2022	\$165.399.900,00	\$3.911.500,00	(\$161.488.400,00)
LUIS AURELIO AYA CUERO (100%)	1022965634	APARTAMENTO TR.1-1704	OPCIONADO	12/05/2022	\$165.399.900,00	\$26.260.000,00	(\$139.139.900,00)
ESTHER TAMAYO MONTAÑEZ (100%)	1015474494	APARTAMENTO TR.1-1705	OPCIONADO	30/05/2022	\$165.399.900,00	\$11.864.000,00	(\$153.535.900,00)
ZULMA OROZCO BASTIDAS (100%)	49720839	APARTAMENTO TR.1-1106	OPCIONADO	22/02/2022	\$174.899.900,00	\$9.120.000,00	(\$165.779.900,00)
PAOLA ANDREA LANDAZURI (100%)	52919362	APARTAMENTO TR.1-1108	OPCIONADO	30/10/2022	\$174.899.900,00	\$5.800.000,00	(\$169.099.900,00)
YINNA PAOLA RINCON GONZALEZ (100%)	1000319677	APARTAMENTO TR.8-1502	OPCIONADO	21/12/2022	\$191.799.900,00	\$3.800.000,00	(\$187.999.900,00)
ANGIE ESTHEFANNY VARGAS RODRIGUEZ (100%)	1016031380	APARTAMENTO TR.8-1505	PROMETIDO	28/02/2023	\$197.899.900,00	\$500.000,00	(\$197.399.900,00)
VIVIANA MARCELA GONZALEZ GAVILAN (100%)	1016094372	APARTAMENTO TR.1-503	OPCIONADO	22/02/2022	\$165.399.900,00	\$9.800.000,00	(\$155.599.900,00)
GLORIA ELENA SANCHEZ ATEHORTUA (100%)	43400972	APARTAMENTO TR.1-504	OPCIONADO	15/06/2022	\$165.399.900,00	\$22.700.000,00	(\$142.699.900,00)
NICOLAS DAVID VALENCI GONZALEZ (100%)	1019054573	APARTAMENTO TR.1-1206	OPCIONADO	27/01/2022	\$157.700.000,00	\$27.900.000,00	(\$129.800.000,00)
YENY LISBETH GOMEZ TABERA (100%)	1127342304	APARTAMENTO TR.1-1208	OPCIONADO	04/10/2022	\$174.899.900,00	\$40.160.000,00	(\$134.739.900,00)
CLAUDIA YISELA MARTINEZ CASTRO (100%)	1076220265	APARTAMENTO TR.1-1205	OPCIONADO	28/05/2022	\$174.899.900,00	\$3.500.000,00	(\$171.399.900,00)
RAFAEL ANTONIO ARIAS VARGAS (50%) y YURI YICED SARMIENTO PEÑA (50%)	1016011580 y 1016033627	APARTAMENTO TR.1-1207	OPCIONADO	16/03/2022	\$162.099.900,00	\$11.790.000,00	(\$150.309.900,00)
JOSE BERNARDO NOVOA RIOS (100%)	79125909	APARTAMENTO TR.1-1404	OPCIONADO	25/03/2022	\$165.399.900,00	\$15.470.000,00	(\$149.929.900,00)
DAYANNA CAMILA BELTRAN BUITRAGO (100%)	1019130064	APARTAMENTO TR.1-1603	OPCIONADO	28/03/2022	\$165.399.900,00	\$8.702.300,00	(\$156.697.600,00)
DIANA PAOLA ROZO DIAZ (100%)	1014239487	APARTAMENTO TR.1-1306	OPCIONADO	21/02/2022	\$165.399.900,00	\$22.700.000,00	(\$142.699.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
VLADIMIR BERNAL GONZALEZ (100%)	1054802295	APARTAMENTO TR.1-505	OPCIONADO	06/02/2022	\$165.399.900,00	\$34.300.000,00	(\$131.099.900,00)
MARIA FERNANDA DUQUE QUINTERO (50%) y JOSE LUIS PEÑARANDA SUAREZ (50%)	38602668 y 93422474	APARTAMENTO TR.1-703	OPCIONADO	17/01/2022	\$157.700.000,00	\$16.510.000,00	(\$141.190.000,00)
ANGIE JULIETH MORENO PALACIOS (100%)	1016074307	APARTAMENTO TR.1-1305	OPCIONADO	06/03/2022	\$165.399.900,00	\$13.890.000,00	(\$151.509.900,00)
ANGIE VANESSA TRIVIÑO ZAMORA (100%)	1016082761	APARTAMENTO TR.1-1307	OPCIONADO	25/04/2022	\$162.099.900,00	\$8.463.000,00	(\$153.636.900,00)
ANDREA LORENA RODRIGUEZ PINEDO (50%) y JAVIER ORLANDO AGUILLON BUITRAGO (50%)	52518501 y 79853256	APARTAMENTO TR.1-1604	OPCIONADO	30/05/2022	\$165.399.900,00	\$19.385.695,00	(\$146.014.205,00)
JONATHAN BAUDILIO QUINTERO MORENO (100%)	1030061087	APARTAMENTO TR.1-1308	OPCIONADO	02/10/2022	\$174.899.900,00	\$44.980.000,00	(\$129.919.900,00)
ANA MABEL DELGADO ZAMBRANO (100%)	52553250	APARTAMENTO TR.2-201	OPCIONADO	18/04/2022	\$162.099.900,00	\$12.100.000,00	(\$149.999.900,00)
MARIA FERNANDA AGUILAR LOPEZ (100%)	1100969979	APARTAMENTO TR.2-301	OPCIONADO	07/02/2023	\$195.199.900,00	\$5.100.000,00	(\$190.099.900,00)
NANCY DEVIA YAIMA (50%) y JOSE GUILLERMO HIGUA ESPITIA (50%)	65798237 y 7127771	APARTAMENTO TR.2-303	OPCIONADO	25/02/2022	\$165.399.900,00	\$1.500.000,00	(\$163.899.900,00)
CLAUDIA MARCELA MALAVER RUIZ (100%)	52559335	APARTAMENTO TR.1-704	OPCIONADO	11/08/2022	\$168.499.900,00	\$29.300.000,00	(\$139.199.900,00)
SANTIAGO AREVALO GONZALEZ (100%)	1000616998	APARTAMENTO TR.2-302	OPCIONADO	19/01/2023	\$178.999.900,00	\$8.100.000,00	(\$170.899.900,00)
KEVIN BRAYAN ROJAS TORRES (100%)	1012388656	APARTAMENTO TR.2-304	OPCIONADO	31/08/2022	\$174.899.900,00	\$1.554.000,00	(\$173.345.900,00)
GERALDINE MILENA SAMUDIO SALAZAR (100%)	1014243518	APARTAMENTO TR.1-705	OPCIONADO	31/07/2022	\$168.499.900,00	\$10.802.071,00	(\$157.697.829,00)
DUVAN ALEJANDRO POVEDA REDONDO (100%)	1073523355	APARTAMENTO TR.1-706	OPCIONADO	30/05/2022	\$165.399.900,00	\$9.200.000,00	(\$156.199.900,00)
LUZ HASBLEIDY RODRIGUEZ JIMENEZ (50%) y FRANCISCO ALEJANDRO BELTRAN BOCANEGRA (50%)	52235247 y 79901141	APARTAMENTO TR.2-402	OPCIONADO	09/10/2022	\$171.399.900,00	\$4.620.000,00	(\$166.779.900,00)
NISLEY MONTOYA (100%)	1007365376	APARTAMENTO TR.1-904	OPCIONADO	30/05/2022	\$165.399.900,00	\$18.270.000,00	(\$147.129.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
OSWALDO LAYTON AREVALO (100%)	79420684	APARTAMENTO TR.2-403	OPCIONADO	19/05/2022	\$165.399.900,00	\$6.938.047,00	(\$158.461.853,00)
PAULA ANDREA MORENO FORERO (100%)	1023924050	APARTAMENTO TR.2-405	OPCIONADO	06/03/2022	\$165.399.900,00	\$13.750.000,00	(\$151.649.900,00)
LAURA MARITZA VERANO SEPULVEDA (100%)	1014277437	APARTAMENTO TR.1-1605	OPCIONADO	19/04/2022	\$165.399.900,00	\$10.130.000,00	(\$155.269.900,00)
DIANA CAROLINA CARDOZO BELTRAN (100%)	1032398007	APARTAMENTO TR.1-1802	OPCIONADO	19/05/2022	\$165.399.900,00	\$34.700.765,86	(\$130.699.134,14)
MARIBEL LLANOS VARGAS (50%) y MANUEL ANTONIO VELANDIA RODRIGUEZ (50%)	23914495 y 79837467	APARTAMENTO TR.2-502	OPCIONADO	22/05/2022	\$162.099.900,00	\$24.280.000,00	(\$137.819.900,00)
MALORY JAZBLEIDY SUAREZ SUAREZ (100%)	1018434726	APARTAMENTO TR.2-404	OPCIONADO	30/08/2022	\$174.899.900,00	\$12.980.000,00	(\$161.919.900,00)
DAVID FELIPE PINZON SALAMANCA (100%)	1010226612	APARTAMENTO TR.7-1006	OPCIONADO	05/02/2023	\$199.199.900,00	\$2.100.000,00	(\$197.099.900,00)
KENNY JOHANNA SOSA BALLEEN (100%)	1016098802	APARTAMENTO TR.7-1206	OPCIONADO	21/03/2023	\$197.899.900,00	\$1.980.000,00	(\$195.919.900,00)
SARITA LUNA HIDALGO (100%)	1006948913	APARTAMENTO TR.7-1106	OPCIONADO	20/02/2023	\$199.199.900,00	\$3.900.000,00	(\$195.299.900,00)
DIEGO ALEJANDRO NIÑO WALTEROS (100%)	1049630046	APARTAMENTO TR.1-1406	OPCIONADO	20/02/2022	\$165.399.900,00	\$7.900.000,00	(\$157.499.900,00)
GERSON GEOVANNY SERNA QUIROGA (50%) y LEIDY RUHAMA OSORIO AYALA (50%)	1016001653 y 1090454762	APARTAMENTO TR.8-303	OPCIONADO	27/03/2023	\$185.899.900,00	\$2.460.000,00	(\$183.439.900,00)
EDGAR ALEJANDRO GUALTEROS JIMENEZ (100%)	1030676764	APARTAMENTO TR.8-404	OPCIONADO	23/04/2023	\$185.899.900,00	\$900.000,00	(\$184.999.900,00)
YEIMI DAILIN VARGAS AMAYA (100%)	1016080876	APARTAMENTO TR.1-1405	OPCIONADO	15/03/2022	\$165.399.900,00	\$21.310.000,00	(\$144.089.900,00)
DANIEL ALEJANDRO ROJAS ALMANZA (100%)	1014278626	APARTAMENTO TR.1-1803	OPCIONADO	03/04/2022	\$165.399.900,00	\$11.380.000,00	(\$154.019.900,00)
FABIAN STIVEN ROJAS RODRIGUEZ (100%)	1026565417	APARTAMENTO TR.1-1804	OPCIONADO	15/03/2022	\$165.399.900,00	\$9.862.083,00	(\$155.537.817,00)
MARTHA BEATRIZ RUIZ PINZON (100%)	51680494	APARTAMENTO TR.8-1403	OPCIONADO	23/01/2023	\$191.799.900,00	\$4.480.000,00	(\$187.319.900,00)
PABLO EMILIO BELTRAN BUITRAGO (100%)	1000126420	APARTAMENTO TR.8-1606	OPCIONADO	24/01/2023	\$199.199.900,00	\$4.100.000,00	(\$195.099.900,00)

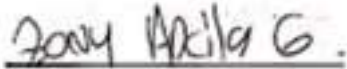
NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
NAYIBIS GONZALEZ CAMPO (50%) y LUIS ENRIQUE GONZALES CARRIZO (50%)	1018517164 y 1235238397	APARTAMENTO TR.1-602	OPCIONADO	20/11/2022	\$174.899.900,00	\$2.770.000,00	(\$172.129.900,00)
KAREN PAOLA DIAZ PERALTA (100%)	1032470366	APARTAMENTO TR.1-1505	OPCIONADO	20/05/2022	\$165.399.900,00	\$11.380.000,00	(\$154.019.900,00)
LISETH MILENA GIL ROMERO (100%)	1022363550	APARTAMENTO TR.1-1507	OPCIONADO	14/07/2022	\$165.199.900,00	\$8.050.000,00	(\$157.149.900,00)
HAROL ESTIVEN CARRILLO DIAZ (100%)	1019089624	APARTAMENTO TR.1-1407	OPCIONADO	31/05/2022	\$165.399.900,00	\$7.500.000,00	(\$157.899.900,00)
YURI ALEJANDRA SOTO LEON (100%)	1016054973	APARTAMENTO TR.1-1506	OPCIONADO	20/02/2022	\$165.399.900,00	\$19.300.000,00	(\$146.099.900,00)
LUISA FERNANDA SUAREZ VANEGAS (50%) y MIGUEL ANGEL VARGAS CANGREJO (50%)	1010225528 y 1016054111	APARTAMENTO TR.1-603	OPCIONADO	18/04/2022	\$165.399.900,00	\$20.700.000,00	(\$144.699.900,00)
ANGIE NATALIA MUÑOZ RODRIGUEZ (100%)	1233690427	APARTAMENTO TR.1-1607	OPCIONADO	28/07/2022	\$168.499.900,00	\$7.600.000,00	(\$160.899.900,00)
NICOLAS ALBERTO URIBE RINCON (100%)	1022408303	APARTAMENTO TR.1-1706	OPCIONADO	07/03/2022	\$165.399.900,00	\$20.500.000,00	(\$144.899.900,00)
DANIELLA BERNAL DELGADO (100%)	1014290225	APARTAMENTO TR.1-1606	OPCIONADO	16/03/2022	\$165.399.900,00	\$14.700.000,00	(\$150.699.900,00)
LUZ ADRIANA PRIETO TRIANA (100%)	52053156	APARTAMENTO TR.1-1707	OPCIONADO	09/08/2022	\$171.399.900,00	\$8.600.000,00	(\$162.799.900,00)
ALEJANDRA ORTIZ (50%) y CRISTIAN DARIO GOMEZ ORDONEZ (50%)	1084258007 y 1084261114	APARTAMENTO TR.8-1205	OPCIONADO	09/12/2022	\$183.599.900,00	\$1.610.000,00	(\$181.989.900,00)
OSCAR MURILLO AVILA (50%) y HEIDE LIZETH LAMPREA MENDEZ (50%)	1071868383 y 52777862	APARTAMENTO TR.1-501	OPCIONADO	20/12/2022	\$182.699.900,00	\$8.900.000,00	(\$173.799.900,00)
FRANCY CATERINE RENDON GARCIA (50%) y WILLIAM ALEXANDER GARCIA MUÑOZ (50%)	1016038992 y 1022970115	APARTAMENTO TR.8-1602	OPCIONADO	27/02/2023	\$199.199.900,00	\$13.300.000,00	(\$185.899.900,00)
JESSICA LORENA CARDOZO RANGEL (100%)	1057596150	APARTAMENTO TR.1-506	OPCIONADO	28/06/2022	\$165.399.900,00	\$10.750.000,00	(\$154.649.900,00)
ELIA CLARIVEL RODRIGUEZ MORALES (100%)	52049651	APARTAMENTO TR.1-508	OPCIONADO		\$182.699.900,00	\$0,00	(\$182.699.900,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
YILIAN BRENDA HERRANZ MURILLO (100%)	1001269605	APARTAMENTO TR.1-507	OPCIONADO	30/10/2022	\$171.399.900,00	\$6.930.000,00	(\$164.469.900,00)
BERONICA CASTRO CACERES (100%)	1090395749	APARTAMENTO TR.1-601	OPCIONADO	06/12/2022	\$174.899.900,00	\$63.900.000,00	(\$110.999.900,00)
KATHERINE ORTIZ SANCHEZ (100%)	1032371915	APARTAMENTO TR.1-604	OPCIONADO	25/10/2022	\$174.899.900,00	\$4.911.400,00	(\$169.988.500,00)
LAURA DANIELA MORALES BENAVIDES (50%) y JORDY MATEO IBAÑEZ VARGAS (50%)	1000134741 y 1022434599	APARTAMENTO TR.1-605	OPCIONADO	08/03/2022	\$165.399.900,00	\$11.090.000,00	(\$154.309.900,00)
IRMA BEATRIZ BOLIVAR AHUMADA (100%)	41785709	APARTAMENTO TR.1-608	OPCIONADO	29/10/2022	\$174.899.900,00	\$14.000.000,00	(\$160.899.900,00)
NESTOR FRANCISCO ANDRADE PINEDA (100%)	1014256517	APARTAMENTO TR.1-702	OPCIONADO	29/08/2022	\$174.899.900,00	\$10.660.000,00	(\$164.239.900,00)
INGRID XIMENA RAMIREZ GOMEZ (100%)	1014289322	APARTAMENTO TR.1-607	OPCIONADO	18/09/2022	\$171.399.900,00	\$6.020.000,00	(\$165.379.900,00)
CAMILO ANDRES RODRIGUEZ LOPEZ (100%)	1053340284	APARTAMENTO TR.1-701	OPCIONADO	30/10/2022	\$174.899.900,00	\$7.320.000,00	(\$167.579.900,00)
CARLOS ANDRES SANCHEZ RINCON (100%)	80381641	APARTAMENTO TR.1-708	OPCIONADO	09/12/2022	\$174.899.900,00	\$20.400.000,00	(\$154.499.900,00)
ANDREA MARCELA ROZO BERNAL (100%)	1019048559	APARTAMENTO TR.1-807	OPCIONADO	28/03/2023	\$192.555.366,00	\$1.500.000,00	(\$191.055.366,00)
SERGIO STIVEN GARZON MARTINEZ (100%)	1016092193	APARTAMENTO TR.1-707	OPCIONADO	14/10/2022	\$171.399.900,00	\$900.000,00	(\$170.499.900,00)
ANYI CAROLINA MORENO HERNANDEZ (100%)	1015451708	APARTAMENTO TR.1-801	OPCIONADO	13/07/2022	\$165.399.900,00	\$7.200.000,00	(\$158.199.900,00)
JAIRZHINO RIVELINO LOPEZ MONTES (100%)	1018410730	APARTAMENTO TR.1-808	OPCIONADO	28/11/2022	\$174.899.900,00	\$4.500.000,00	(\$170.399.900,00)
CARLOS HERNAN PEREZ GOMEZ (100%)	80234579	APARTAMENTO TR.1-902	OPCIONADO	29/03/2023	\$192.555.366,00	\$2.250.000,00	(\$190.305.366,00)
PAULA MICHELLE CRUZ VELOZA (100%)	1022427198	APARTAMENTO TR.1-606	OPCIONADO	30/06/2022	\$165.399.900,00	\$21.600.000,00	(\$143.799.900,00)
ANGIE PAOLA GARCIA FONSECA (100%)	1016108033	APARTAMENTO TR.1-903	OPCIONADO	28/02/2022	\$165.399.900,00	\$18.266.841,00	(\$147.133.059,00)
FREDY HUMBERTO MONTAÑO BARRETO (100%)	1010199239	APARTAMENTO TR.1-803	OPCIONADO	13/02/2022	\$157.700.000,00	\$11.030.598,00	(\$146.669.402,00)

NOMBRE ADQUIRENTE UNIDAD INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN	NOMENCLATURA	ESTADO	FECHA PRIMER ABONO	VALOR VENTA	TOTAL APORTES	DIFERENCIA
NATALIA CASTANEDA ALVIS (100%)	1005839381	APARTAMENTO TR.1-804	OPCIONADO	14/06/2022	\$165.399.900,00	\$9.900.000,00	(\$155.499.900,00)
LORENA ANDREA ARCHILA ARDILA (100%)	1014269387	APARTAMENTO TR.1-805	OPCIONADO	04/07/2022	\$165.399.900,00	\$8.403.952,00	(\$156.995.948,00)
ANDRES FELIPE BRAVO ROMERO (100%)	1016066552	APARTAMENTO TR.1-806	OPCIONADO	18/04/2022	\$165.399.900,00	\$5.820.000,00	(\$159.579.900,00)
Totales					\$39.234.845.098,00	\$2.801.597.785,86	(\$36.433.247.312,14)

La presente se expide por solicitud del Fideicomitente en la ciudad de Medellín, el 18 de Mayo de 2023.

Atentamente,



FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso

INDICE DE PLANOS ARQUITECTONICOS			
CODIGO	NOMBRE	ESCALA	FORMATO
ESPECIALES			
A-001	LOCALIZACION Y CUADRO DE AREAS	Como se indica	PLIEGO
A-002	PLANTA GENERAL CERRAMIENTO	Como se indica	PLIEGO
PLANTAS			
A-101	PLANTA GENERAL - PISO 1	1:200	PLIEGO
A-101A	PLANTA GENERAL - AREAS DE INTERVENCION	1:500	PLIEGO
A-102	PLANTA GENERAL - PISO TIPO	1:200	PLIEGO
A-103	PLANTA GENERAL - CUBOS	1:200	PLIEGO
A-104	TORRE 1, 2 Y 3 - PISO 1 Y TIPO	1:75	PLIEGO
A-105	TORRE 1, 2 Y 3 - PISO 18 Y TERRAZA	1:75	PLIEGO
A-106	TORRE 4 Y 5 - PISO 1 Y TIPO	1:75	PLIEGO
A-107	TORRE 4 Y 5 - PISO 7 Y TERRAZA	1:75	PLIEGO
A-108	COMUNAL 1 - PLANTA	1:75	PLIEGO
A-109	COMUNAL 2 - PLANTAS	1:75	PLIEGO
A-110	COMUNAL 3 - PLANTAS	1:75	PLIEGO
ALZADOS			
A-201	ALZADOS GENERALES	1:200	PLIEGO
A-202	ALZADOS GENERALES	1:200	PLIEGO
A-203	TORRE 1, 2 Y 3 - ALZADOS PRINCIPAL Y LATERAL 1	1:75	PLIEGO
A-204	TORRE 1, 2 Y 3 - ALZADOS POSTERIOR Y LATERAL 2	1:75	PLIEGO
A-205	TORRE 4 Y 5 - ALZADOS PRINCIPAL Y LATERAL 1	1:75	PLIEGO
A-206	TORRE 4 Y 5 - ALZADOS POSTERIOR Y LATERAL 2	1:75	PLIEGO
A-207	COMUNAL 1 - ALZADOS	1:75	PLIEGO
A-208	COMUNAL 2 - ALZADOS Y CORTES	1:75	PLIEGO
A-209	COMUNAL 3 - ALZADOS Y CORTES	1:75	PLIEGO
CORTES			
A-301	CORTES GENERALES	1:200	PLIEGO
A-302	TORRE 1, 2 Y 3 - CORTES	1:75	PLIEGO
A-303	TORRE 4 Y 5 - CORTES	1:75	PLIEGO
A-304	COMUNAL 1 - CORTES	1:75	PLIEGO
A-305	COMUNAL 2 - CORTES	1:75	PLIEGO

TORRES DE FONTIBON									
CUADRO DE AREAS POR UNIDADES ESTRUCTURALES									
UNIDAD	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3	UNIDAD 4	UNIDAD 5	UNIDAD 6	UNIDAD 7	UNIDAD 8	UNIDAD 9
	TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3 VIP	TORRE 4	TORRE 5	EDIFICIO COMUNAL 1	EDIFICIO COMUNAL 2	EDIFICIO COMUNAL 3	TANQUES
SOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	270.31
PISO 1	407.15	407.16	407.16	407.16	407.16	202.78	109.38	118.84	0.00
PISO 2	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	202.78	109.38	118.84	0.00
PISO 3	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	275.49	0.00	0.00	0.00
PISO 4	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	45.40	0.00	0.00	0.00
PISO 5	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 6	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 7	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 8	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 9	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 10	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 11	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 12	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 13	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 14	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 15	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 16	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 17	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
PISO 18	405.62	405.62	405.62	405.62	405.62	0.00	0.00	0.00	0.00
TERRAZA	38.34	38.34	38.34	38.34	38.34	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTALES	7341.04	7341.04	7341.04	7341.04	7341.04	774.27	109.08	118.84	270.31

CUADRO DE AREAS
PROYECTO TORRES DE FONTIBON

AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO		
DESCRIPCION	m ²	INFORMACION GENERAL
AREA NETA - GRANDE E	17.908,18	
AREA UTIL TOTAL	8.628,18	
AREA UTIL VIVIENDA	2.044,30	
AREA UTIL VIP	3.781,88	
AREA TOTAL EN ESTADOS	277,3	704 VIVIENDAS DE VIVIENDA EN TOTAL
AREA COMUNAL PRIMER PISO	2.646,50	2 TORRES DE 16 PISOS + 2 TORRES DE 17
AREA COMUNAL RESTANTES	30.248,35	PISOS VIP
TOTAL AREA CONSTRUIDA	37.318,04	360 VIVIF COM + 79.548
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL	22.322,32	704 VIVIENDAS VIVIF + 21.468
AREA TOTAL VIVIENDA Y P	6.008,69	3 EDIFICIOS COMUNALES
AREA COMUNAL VIVIENDA	27.265	2 DE 1 PISO + 1 DE 3 PISOS DE ALTURA
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIMER PISO	2.646,50	165 PARQUEADEROS
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL RESTANTES	24.618,50	
AREA COMUNAL VIVIENDA	24.618,50	
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIMER PISO	2.646,50	
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL RESTANTES	21.972,00	

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO VIVIENDA VIVIF			
DESCRIPCION	EXIGIDO	PROYECTADO	PORCENTAJE %
Equipamiento comunal privado = 2 m ² x puentes 150 unidades x costo de ANU (8m ² x 13000) = 77 Hect = 13.182 m ² = 1 m ² por vivienda x 8.628 m ²	13.182	13.182	100%
12 SERVICIOS COMUNALES (1/8 MINIMO)	797,47	797,47	100%
18 ZONAS VERDES (1/8000) (1/8000 MINIMO)	4714,10	4714,10	100%
9 AREA TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	8317,84	8317,84	100%

PARQUEADEROS		
DESCRIPCION	CUBOS EXIGIDOS	CUBOS PROYECTADOS
704 VIVIENDAS	117,33	118
20 PARQUEADEROS PRIVADOS (1/8000) (1/8000)	46,53	47
21 PARQUEADEROS VISTAS (1/8000) (1/8000)	46,53	47
22 PARQUEADEROS COMUNALES (1/8000) (1/8000)	144,27	145
23 TOTAL CUBOS PARQUEADEROS	254,66	267
24 CUBOS EXIGIDOS (1/8000) (1/8000)	254,66	267
25 CUBOS PROYECTADOS	267	267

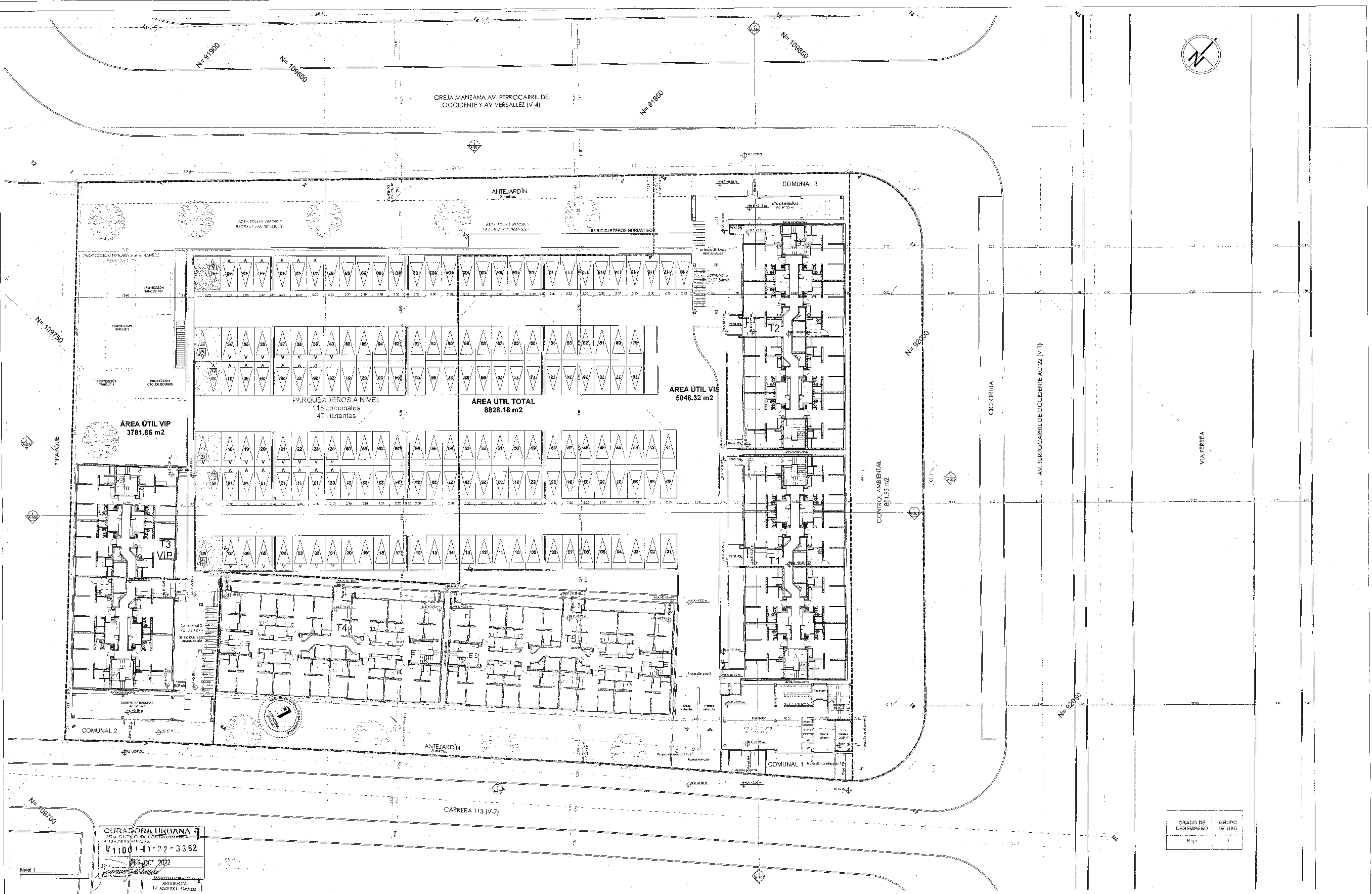
CALCULO AISLAMIENTO		
DESCRIPCION	ESTADO MINIMO (m)	PROYECTADO (m)
26 AISLAMIENTO ENTRE EDIFICIOS DE 6 O MAS PISOS, 1 O 2 DE LA ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO	22,2	N/A
27 AISLAMIENTO LATERAL CONTRA FRESCOS VECINOS DE 18 O MAS PISOS, 1/2 DE LA ALTURA TOTAL (1/4 48m)	4,8	N/A
28 ANCHURAS ENTRE DE 6 A 17 PISOS	7	7
29 ANCHURAS ENTRE DE 18 A 30 PISOS	9	9

CUADRO DE AREAS POR NIVELES						
N	PISOS	AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA TORRES	AREA CONSTRUIDA EN PUNTO FUJOS VIVIENDA	AREA CONSTRUIDA VIVIENDA PTO FUJO	AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO POR PISO	AREA CONSTRUIDA EN PUNTO FUJOS COMUNAL
SOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	270.31
PISO 1	1447.10	292.4	2055.6	285.3	19.30	4462.50
PISO 2	1447.10	345.50	249.00	249.00	0.00	3994.20
PISO 3	1447.10	345.30	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 4	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 5	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 6	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 7	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 8	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 9	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 10	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 11	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 12	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 13	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 14	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 15	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 16	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 17	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
PISO 18	1447.10	345.40	208.00	208.00	0.00	3994.20
TERRAZA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	270.31
TOTAL	8.628,18	2937,84	35.874,04	812,38	0.00	37184,50

CUADRO DE AREAS POR NIVELES - TORRE TIPO 1 - TORRES 1 Y 2						
N	PISOS	AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA TORRE TIPO 1	AREA CONSTRUIDA EN PUNTO FUJOS VIVIENDA	AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA PTO FUJO	AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO POR PISO	AREA CONSTRUIDA EN PUNTO FUJOS COMUNAL
PISO 1	298,60	119,56	178,04	178,04	0,00	407,16
PISO 2	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 3	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 4	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 5	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 6	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 7	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 8	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 9	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 10	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 11	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 12	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 13	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 14	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 15	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 16	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 17	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
TERRAZA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,31
TOTAL	6.008,69	1.332,30	8.340,99	8.340,99	0,00	8.340,99

CUADRO DE AREAS POR NIVELES - TORRE TIPO 2 - TORRES 4 Y 5						
N	PISOS	AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA TORRE TIPO 2	AREA CONSTRUIDA EN PUNTO FUJOS VIVIENDA	AREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA PTO FUJO	AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO POR PISO	AREA CONSTRUIDA EN PUNTO FUJOS COMUNAL
PISO 1	288,60	118,56	407,16	407,16	0,00	407,16
PISO 2	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 3	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 4	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 5	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 6	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 7	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 8	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 9	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 10	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 11	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 12	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 13	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 14	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 15	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 16	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
PISO 17	336,48	69,14	405,62	405,62	0,00	405,62
TERRAZA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,31
TOTAL	6.008,69	1.332,30	8.340,99	8.340,99	0,00	8.340,99

||
||
||

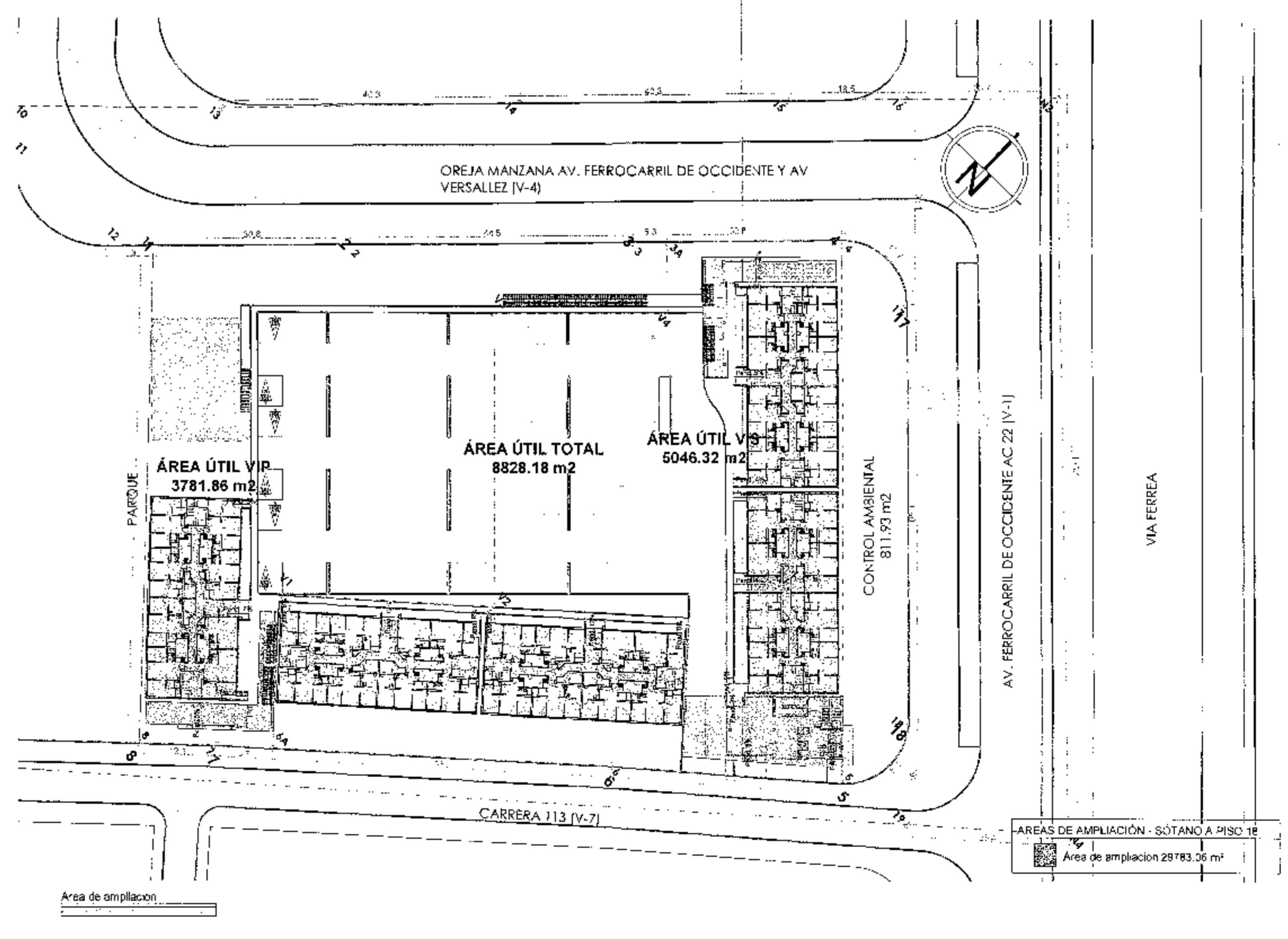
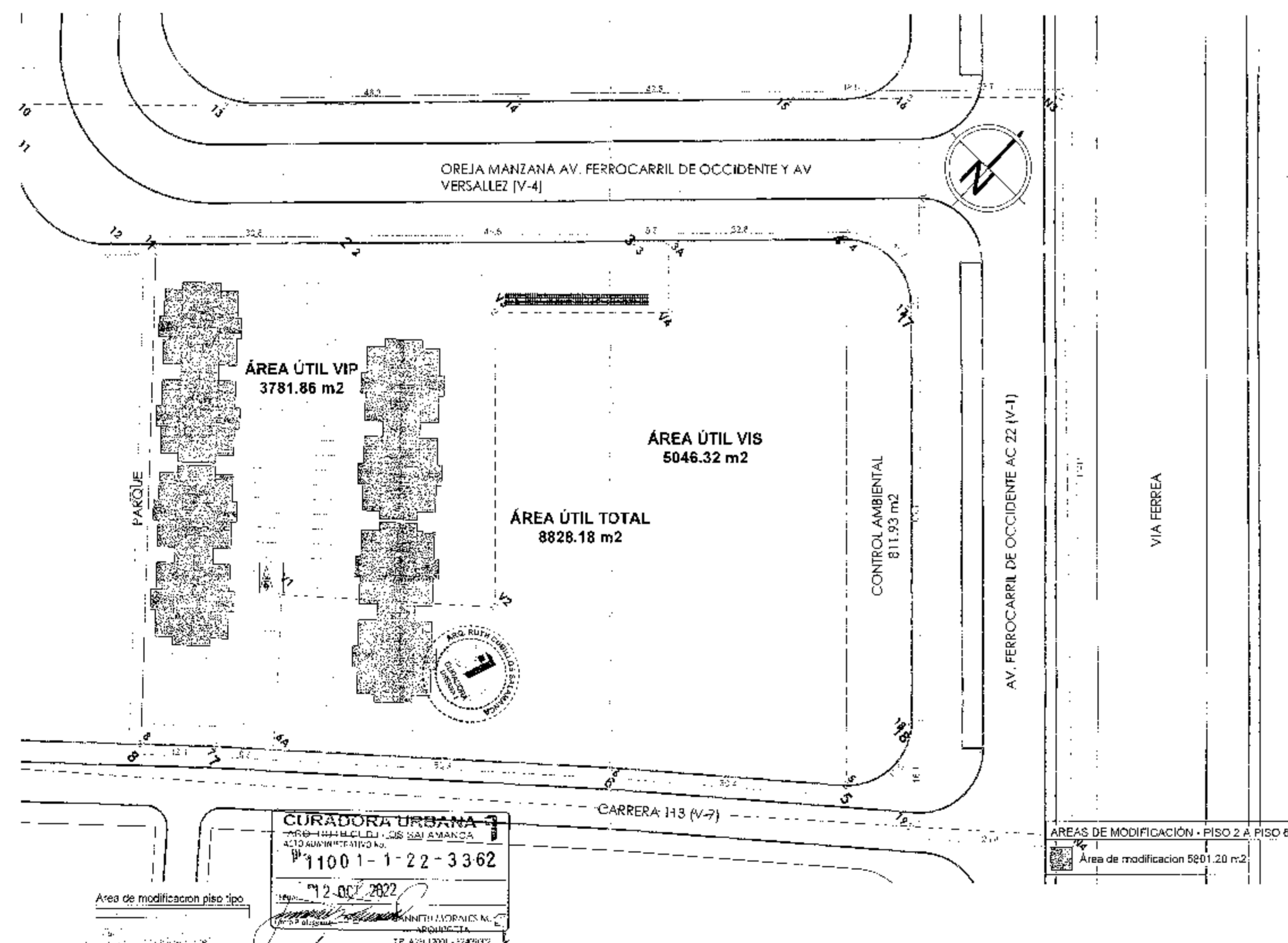
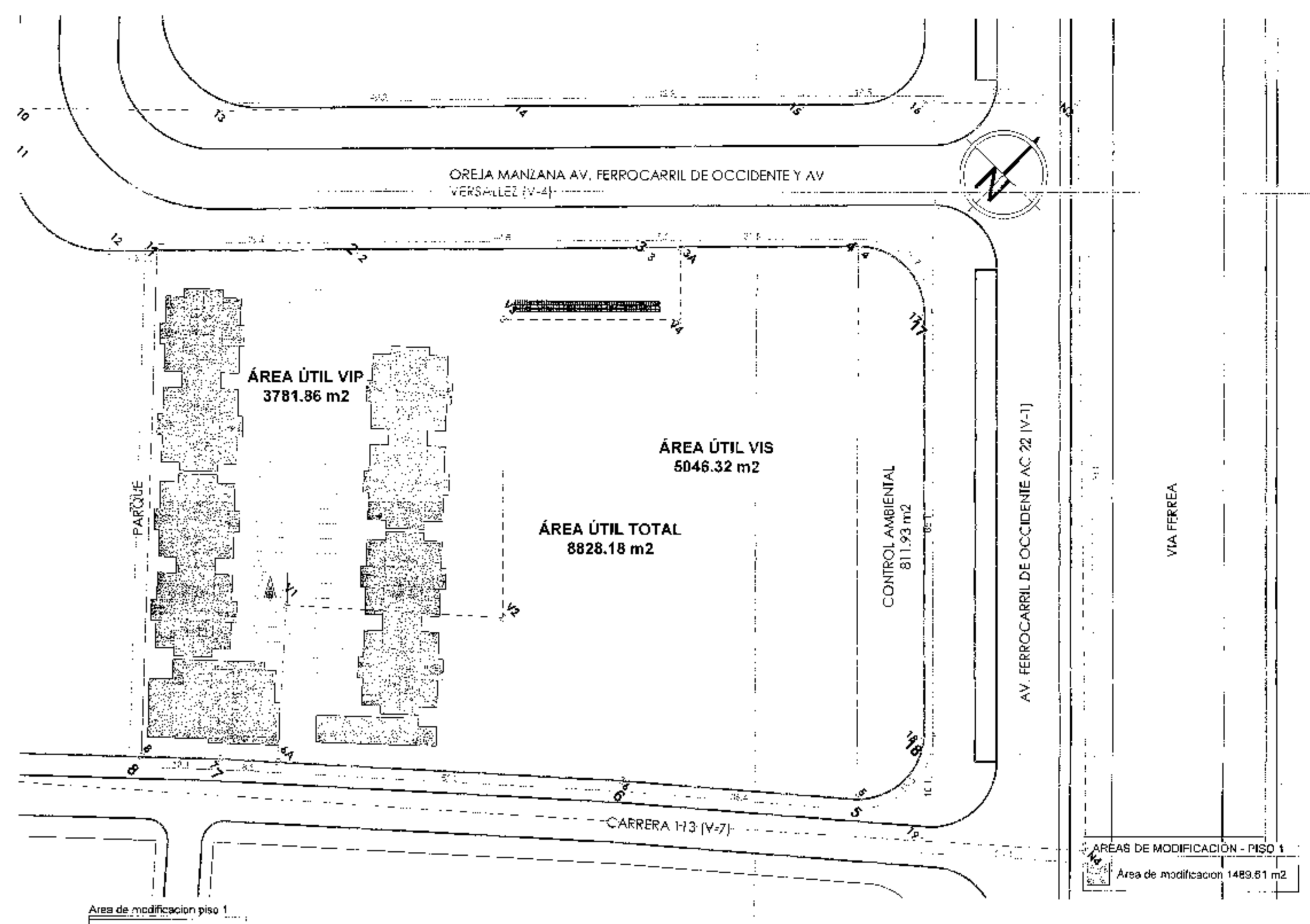
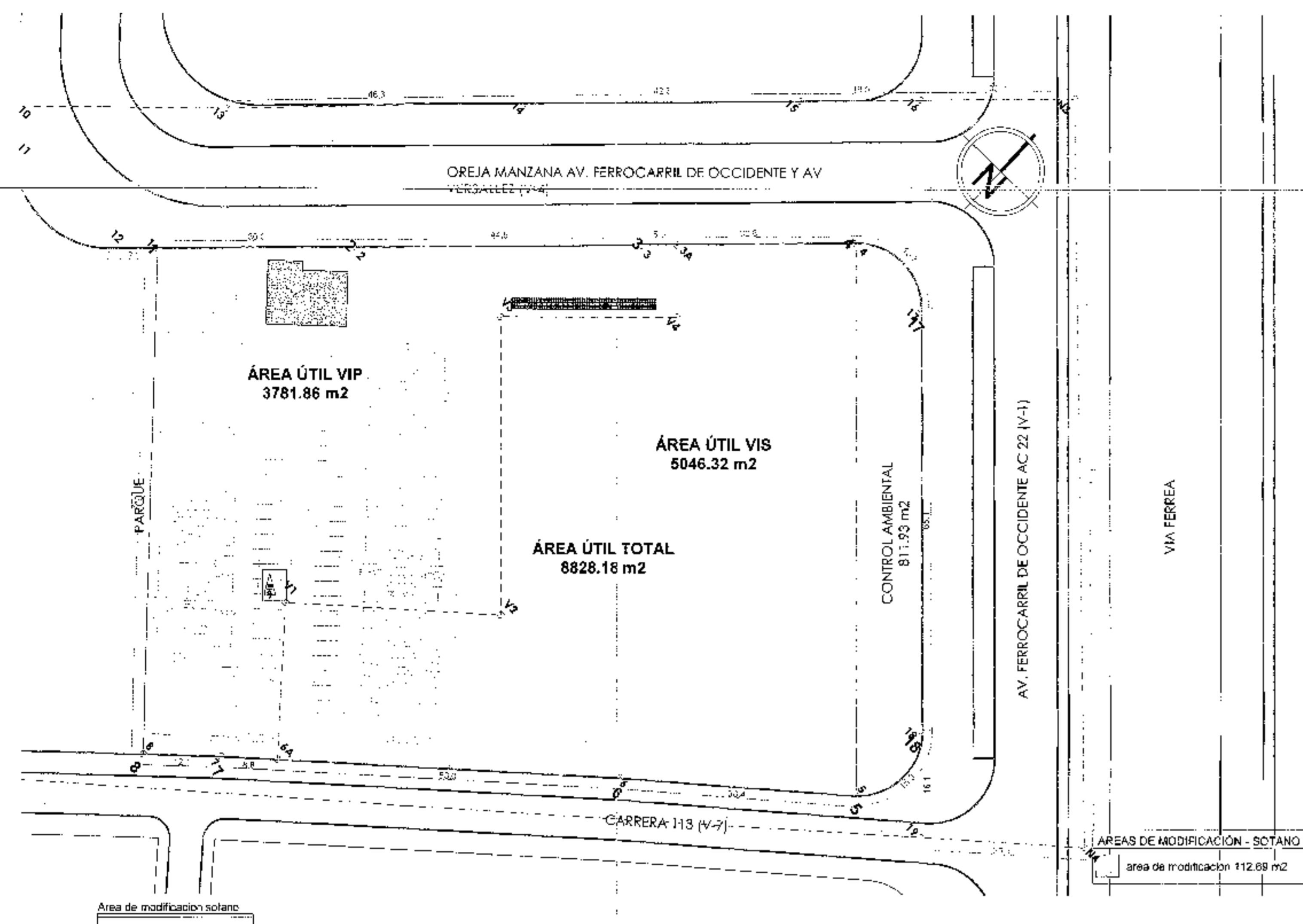


GRUPO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
R ₁₀	1

CURADORA URBANA
 AREA ÚTIL TOTAL DE LA CURADORA
 11001-11-22-3362
 15 JUN 2022
 ARQUITECTA
 T.P. 45571061-526202

	PLANTA GENERAL- PISO 1 Como se indica	TORRES DE FONTIBON KR 113#20B-15	ARQUITECTO DIEGO MONTENEGRO ARQUITECTO DIEGO MENDEZ	INGENIERO PEDRO VALENZUELA INGENIERO JORGE MARIN RIVEROS	INGENIERO HECTOR FONSECA INGENIERO	VERIFICACION OBSERVACIONES FECHA VOTO	IMPORTANTE Este documento es propiedad de la Construcciones S.A.S. Está prohibida la reproducción o el uso no autorizado sin el consentimiento escrito de la empresa. Toda la información contenida en este documento es confidencial y no debe ser divulgada a terceros sin el consentimiento escrito de la empresa. El presente documento es válido únicamente para el proyecto y no debe ser utilizado para otros fines.
	CURADORA URBANA MTR CECILIA SANCHEZ b 11001-11-21-4926 Factur: 15 JUN 2022						

10/11



PLANTA GENERAL - ÁREAS DE INTERVENCIÓN

ESCALA: 1:500

PROYECTO: A-101A

TORRES DE FONTIBÓN

PROYECTO: KR 113#20B-15

PROYECTISTA: DIEGO MONTENEGRO

PROYECTO: KR 113#20B-15

ASISTENTE: DIEGO MENDEZ

PROYECTO: KR 113#20B-15

PROYECTISTA: PEDRO VALENZUELA

PROYECTO: KR 113#20B-15

PROYECTISTA: JORGE MARIN RIVEROS

PROYECTO: KR 113#20B-15

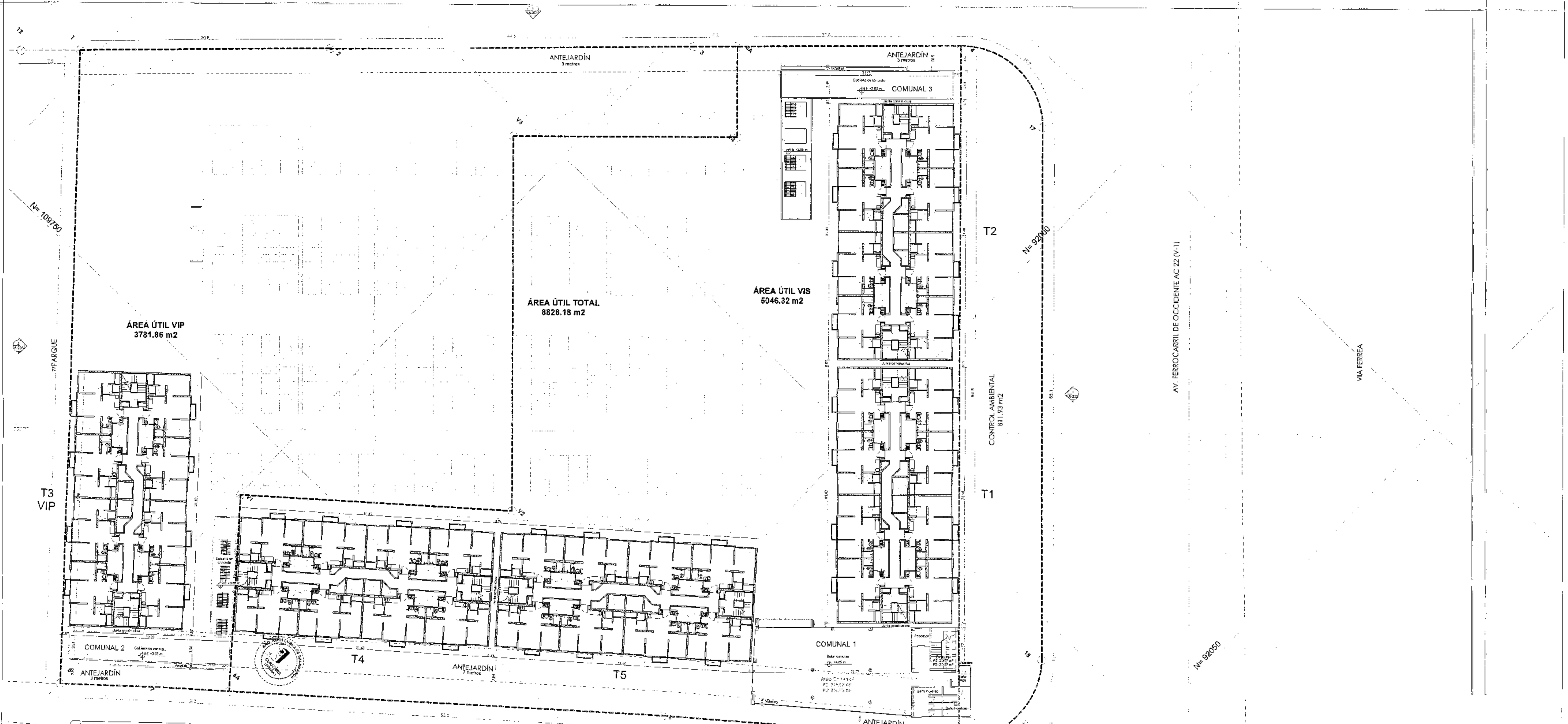
PROYECTISTA: HECTOR FONSECA

PROYECTO: KR 113#20B-15

PERSONA	COMPETENCIA	FECHA	USO

Este documento es propiedad de Ar Construcciones S.A.S. Toda reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de Ar Construcciones S.A.S. quedan expresamente prohibidos. Se reserva el derecho de modificación sin previo aviso. Toda reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de Ar Construcciones S.A.S. quedan expresamente prohibidos. Se reserva el derecho de modificación sin previo aviso.

OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV
VERSALLEZ (V-4)



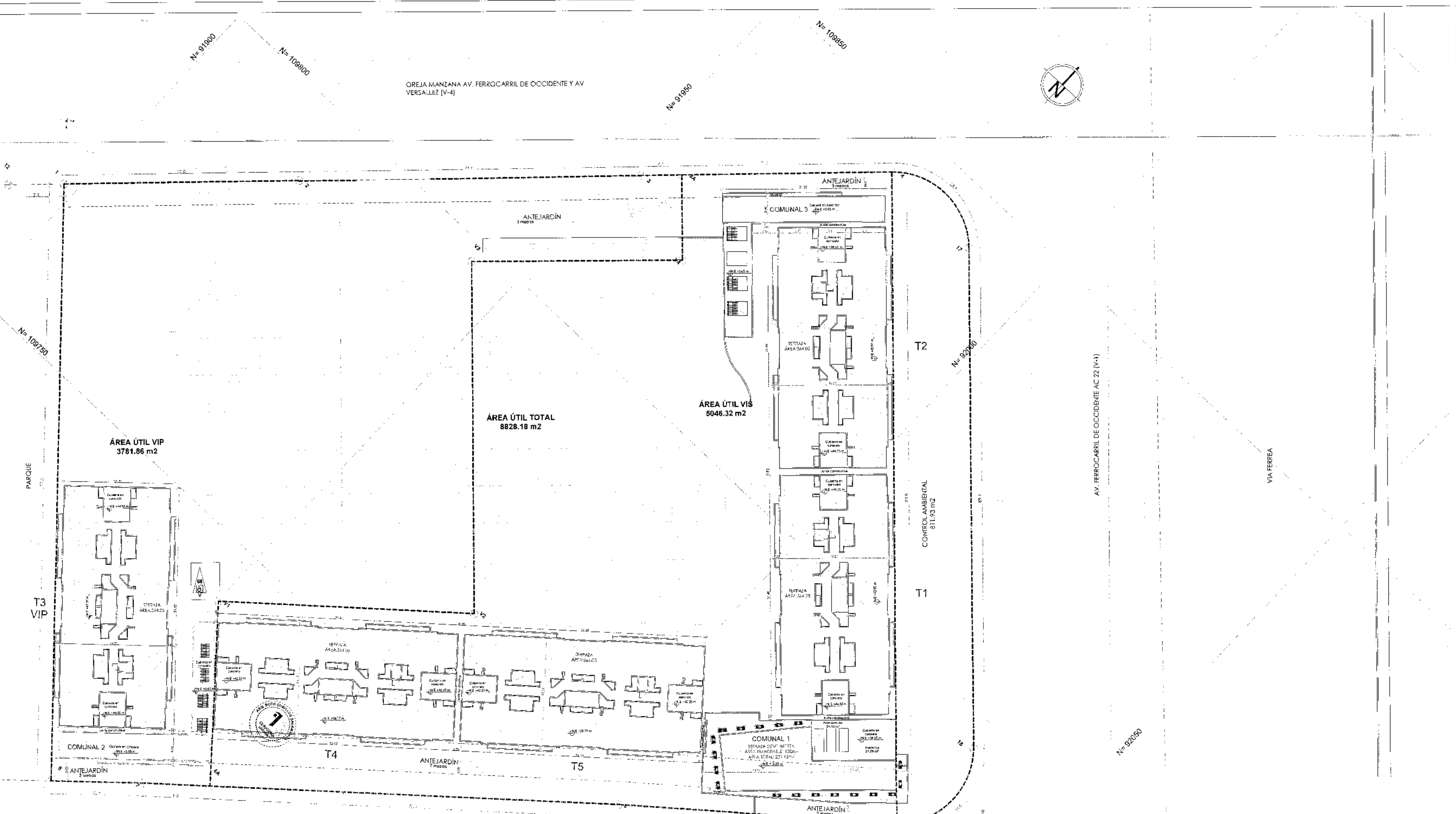
CURADORA URBANA
ACTO ADMINISTRATIVO N.º
11001-1-02-3362

CURADORA URBANA
ACTO ADMINISTRATIVO N.º
11001-1-21-4926
Fecha: 15/05/2022

GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Bajo	1

	PLANETA GENERAL- PLANTA TIPO	TORRES DE FONTIBON	ARQUITECTO DIEGO MONTENEGRO	ARQUITECTO DIEGO MENDEZ	ARQUITECTO PEDRO VALENZUELA	ARQUITECTO JORGE MARIN RIVEROS	INGENIERO HÉCTOR FONSECA	CONTROL CAMBIOS	OBSERVACIONES	FECHA	FIRMA	OBSERVACIONES
	Como se indica	CÓDIGO A-102	PROYECTO KR 113#20B-15	FOLIO 1	FOLIO 1	FOLIO 1	FOLIO 1	FOLIO 1	CONTROL CAMBIOS	OBSERVACIONES	FECHA	FIRMA

OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSALLEZ (V-4)



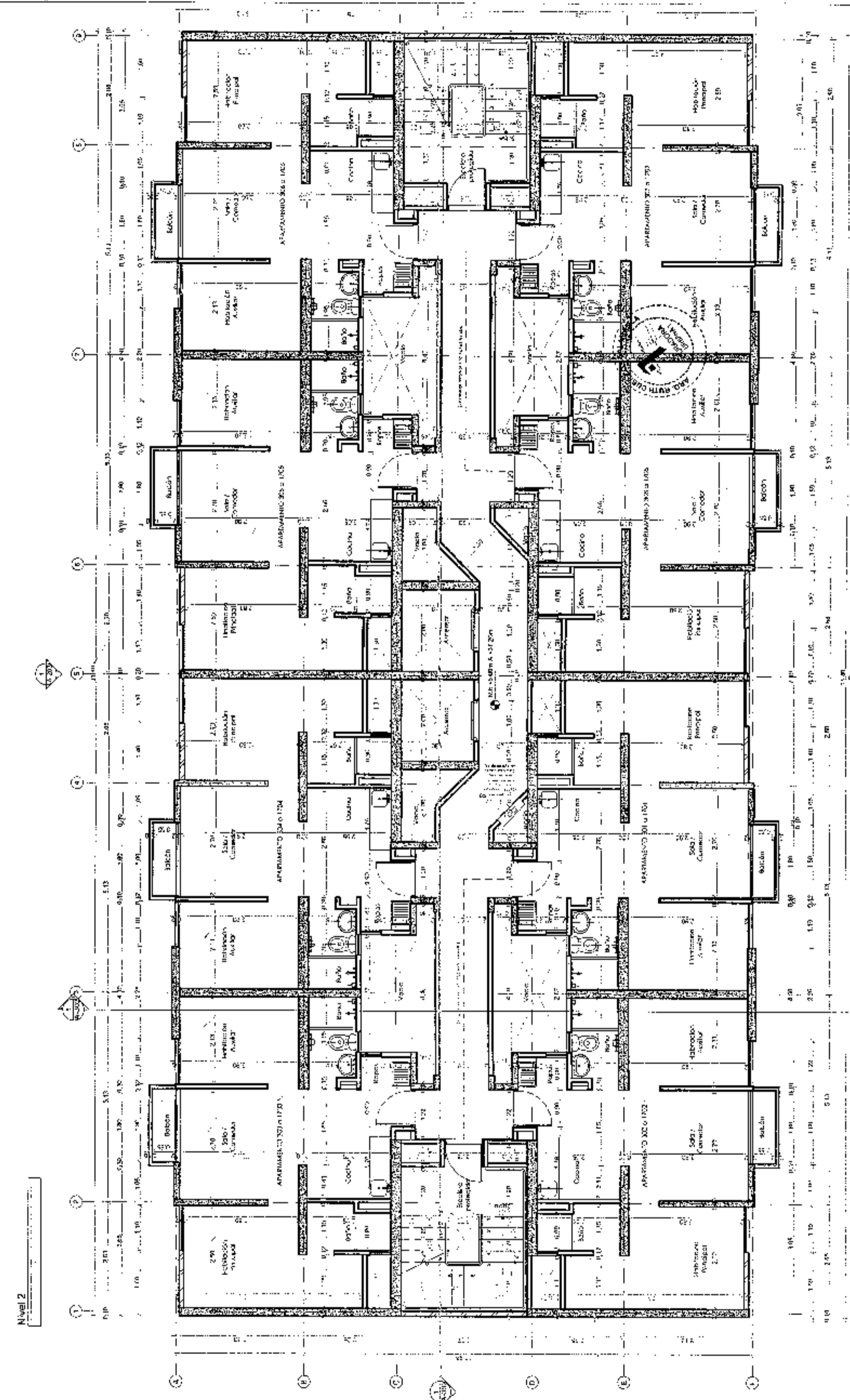
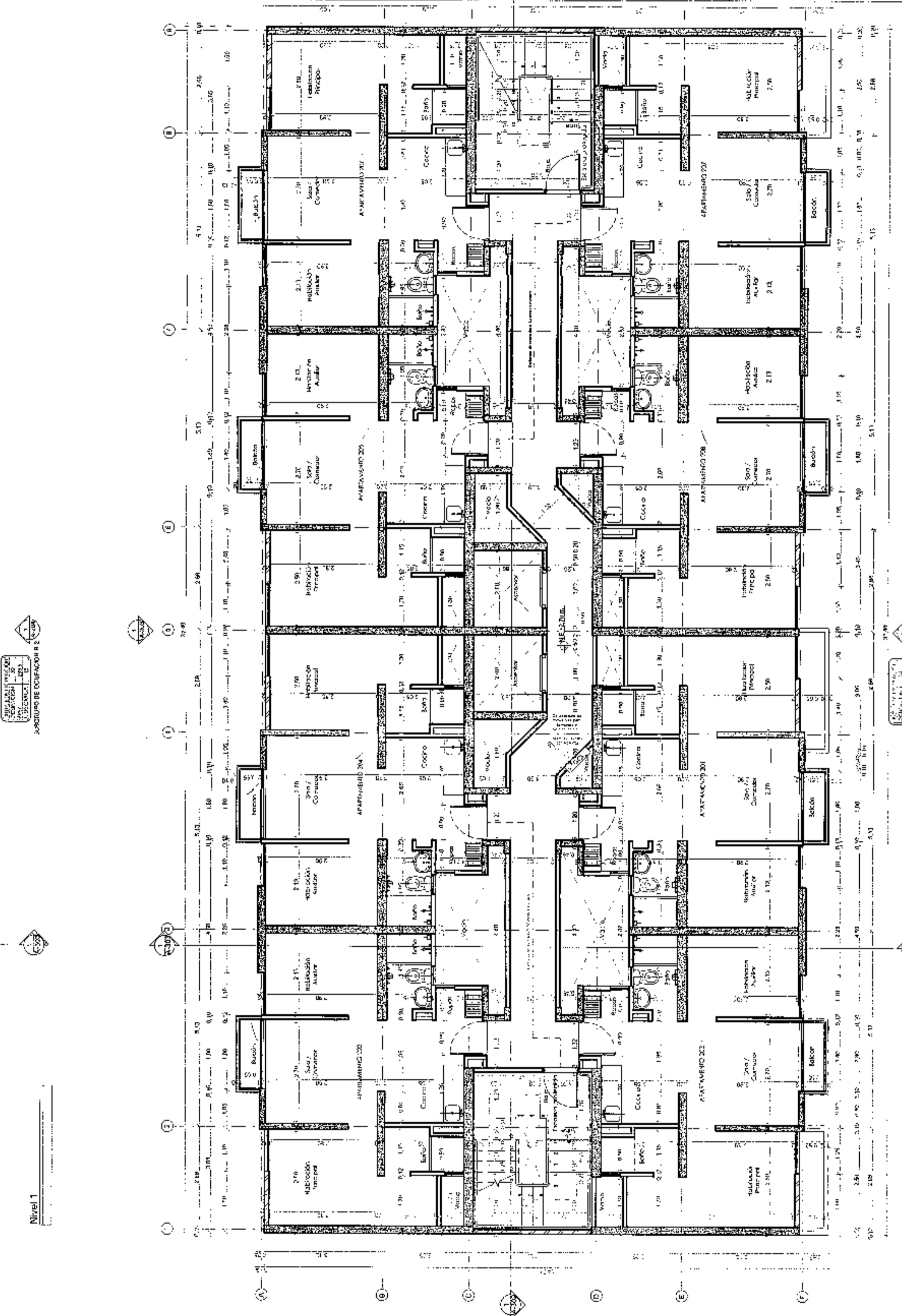
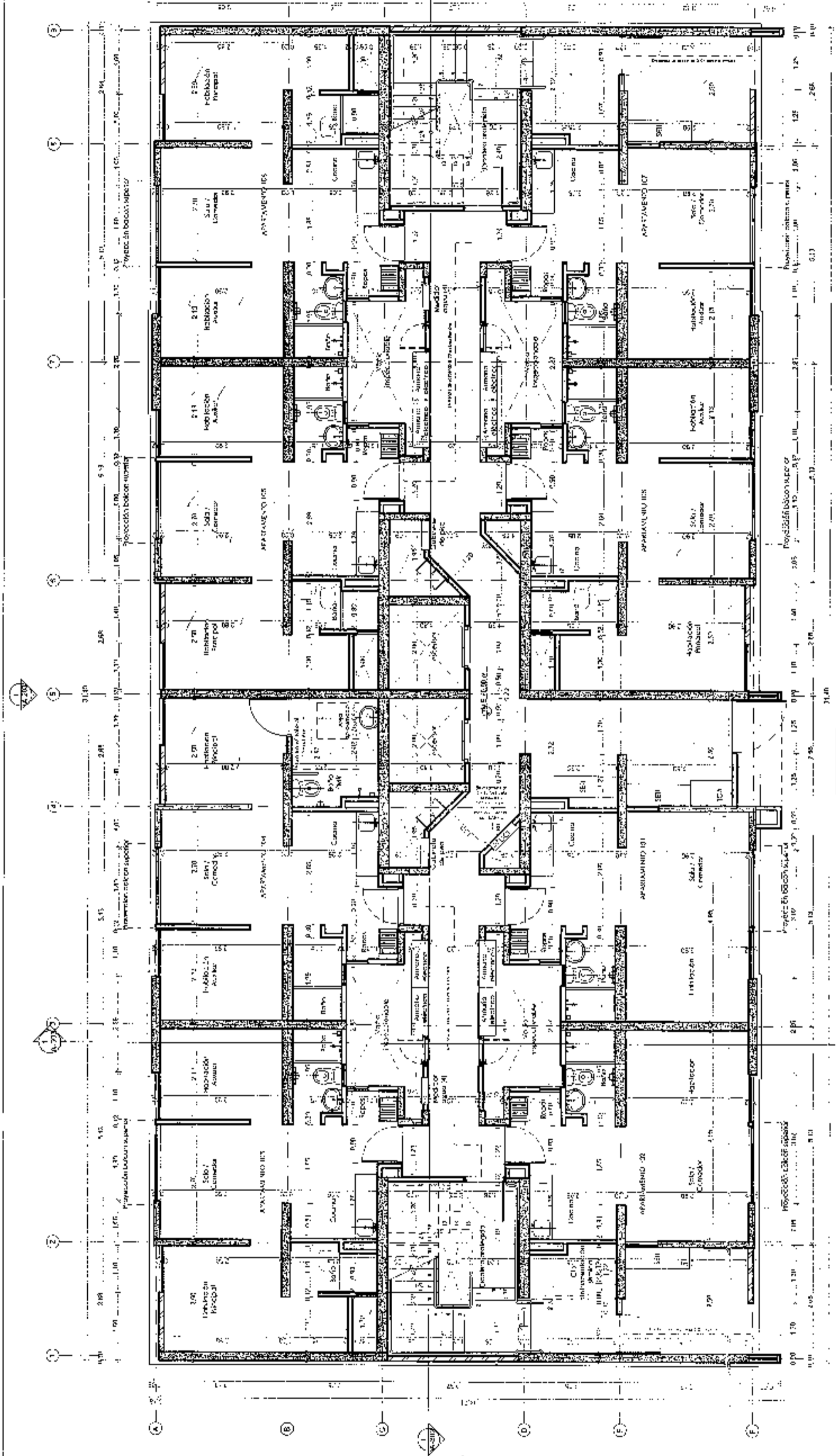
CURADORA URBANA
 CUBIERTA
 11001-1-22-3362
 15 JUN 2002

CURADORA URBANA
 CUBIERTA
 11001-1-21-4926
 15 JUN 2002

GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
B,c	1

	PLANTA GENERAL- CUBIERTAS TORRES DE FONTIBON A-103 KR 113#20B-15	DIEGO MONTENEGRO DIEGO MENDEZ	PEDRO VALENZUELA DIEGO MARIN RIVEROS HECTOR FONSECA	CONTROL CALIDAD OBSERVACIONES FECHA CUBO	IMPORTANTE Este documento es propiedad de Ar. Constructora S.A.S. Este producto es un instrumento de trabajo y no debe ser utilizado para fines de lucro. No debe ser copiado, reproducido, distribuido o utilizado en forma alguna sin el consentimiento escrito de Ar. Constructora S.A.S. Toda infracción de esta naturaleza será sancionada de acuerdo con la ley. Este documento debe ser leído y validado contra el Complemento de un 2002 con la Norma RS-110.
	Como se indica A-103 KR 113#20B-15	DIEGO MONTENEGRO DIEGO MENDEZ	PEDRO VALENZUELA DIEGO MARIN RIVEROS HECTOR FONSECA	CONTROL CALIDAD OBSERVACIONES FECHA CUBO	IMPORTANTE Este documento es propiedad de Ar. Constructora S.A.S. Este producto es un instrumento de trabajo y no debe ser utilizado para fines de lucro. No debe ser copiado, reproducido, distribuido o utilizado en forma alguna sin el consentimiento escrito de Ar. Constructora S.A.S. Toda infracción de esta naturaleza será sancionada de acuerdo con la ley. Este documento debe ser leído y validado contra el Complemento de un 2002 con la Norma RS-110.

NO.	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
BAJO	1

CURADORA URBANA
 111601-1-22-3362
 12 OCT 2022

CURADORA URBANA
 111001-1-21-4926
 15 JUN 2022



TORRE 1,2 y 3- PISO 1, 2 y Tipo
 A-104 KR 113#20B-15

TORRES DE FONTIBON

DIEGO MONTENEGRO
 ARQ. LICENCIADO EN DEBENC
 11111111

DIEGO MENDEZ
 ARQUITECTO JUNIOR
 11111111

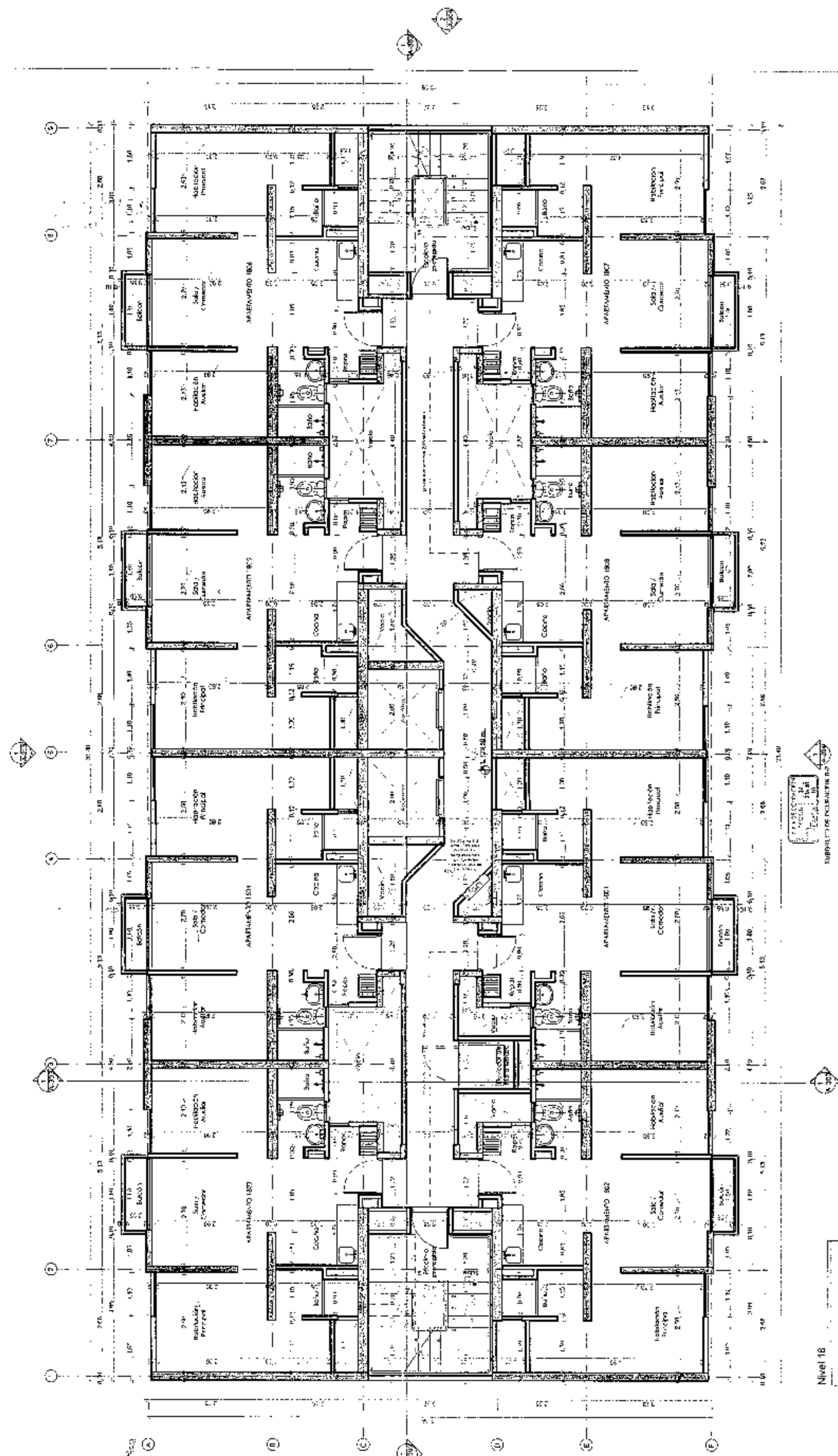
PEDRO VALENZUELA
 DIRECTOR DE OBRA
 11111111

ING. MARIN RIVERA
 11111111

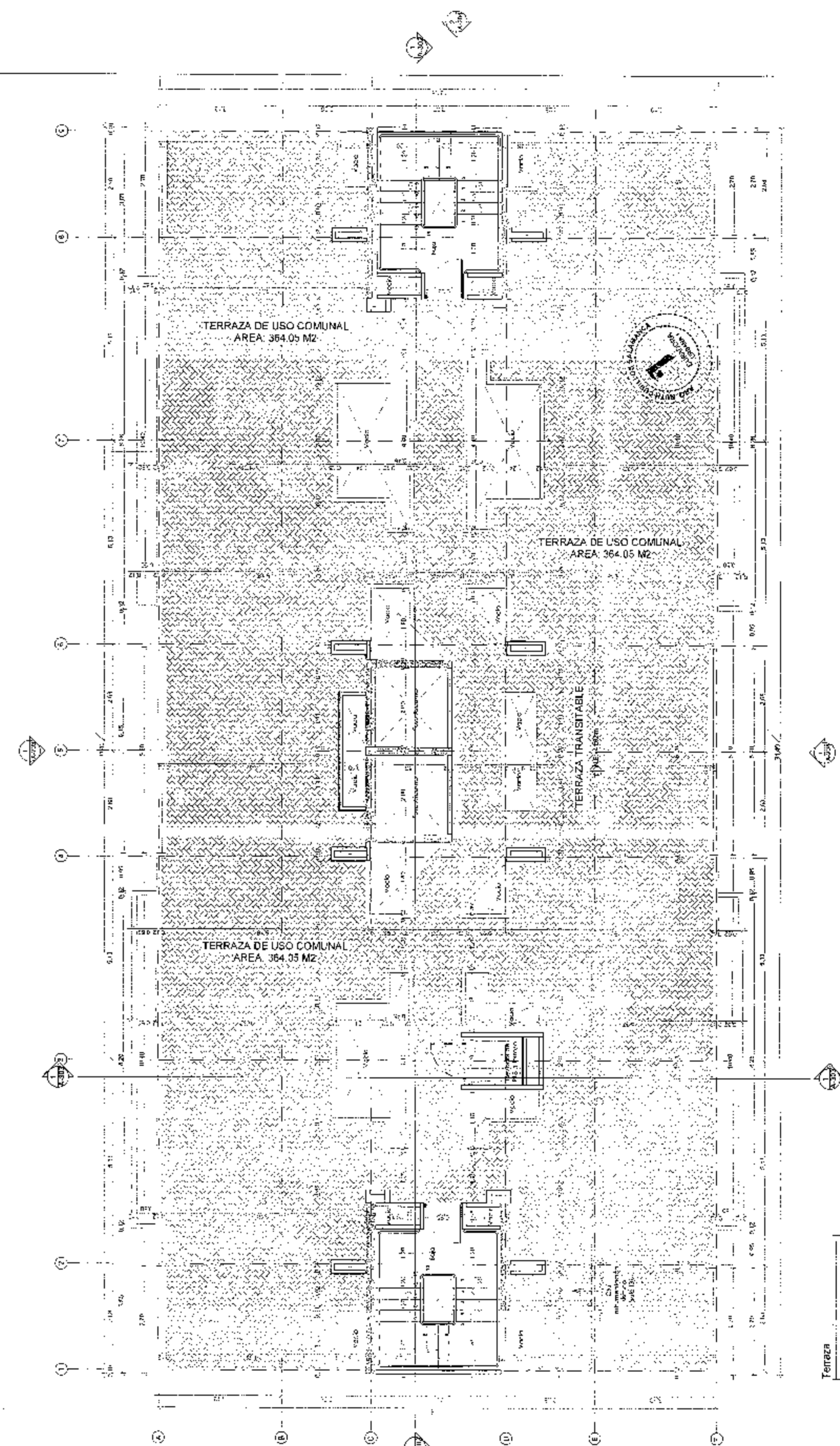
HECTOR FONSECA
 11111111

IMPORANT
 Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. No permite la reproducción parcial o total sin autorización expresa.
 El presente documento es el resultado de un proceso de diseño y construcción de un edificio de uso residencial.
 El presente documento es el resultado de un proceso de diseño y construcción de un edificio de uso residencial.
 El presente documento es el resultado de un proceso de diseño y construcción de un edificio de uso residencial.

60 KR



Nivel 18



GRUPO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
BAJO	1

CURADORA URRANA Y ASOCIADOS S.A.S. C.O. REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA CONSTRUCCION No. 11001-1-22-3362

CURADORA URRANA Y ASOCIADOS S.A.S. RUTH CURIEL SALAMANCA No. 11001-1-21-4926 Fecha: 15 JUN 2022



TORRE 1,2 y 3- PISO 18 Y TERRAZA
A-105

TORRES DE FONTIBON
KR 113#20B-15

ARQUITECTO
DIEGO MONTENEGRO

ARQUITECTO
DIEGO MENDEZ

ARQUITECTO
PEDRO VALENZUELA

ARQUITECTO
JORGE MARIN RIVEROS

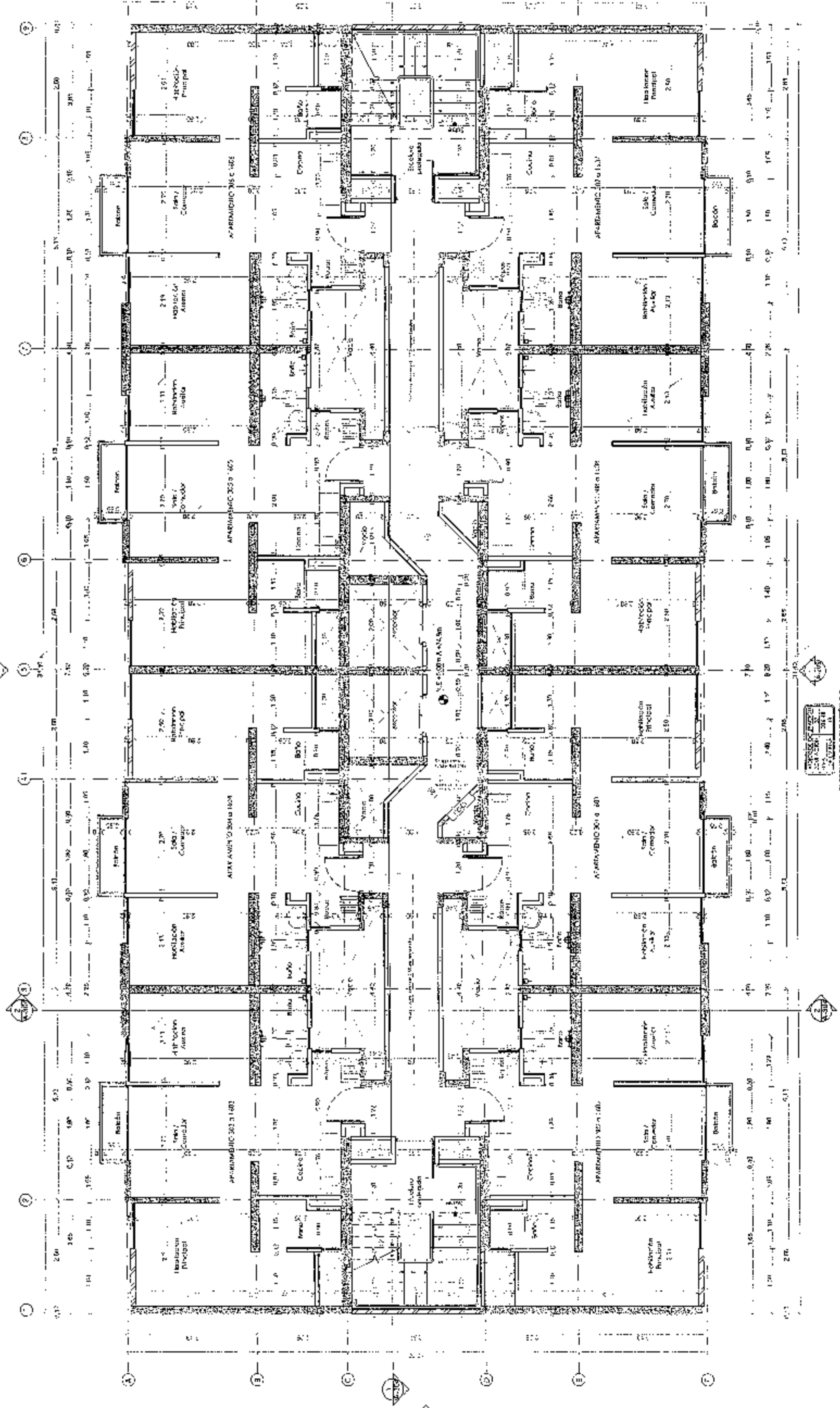
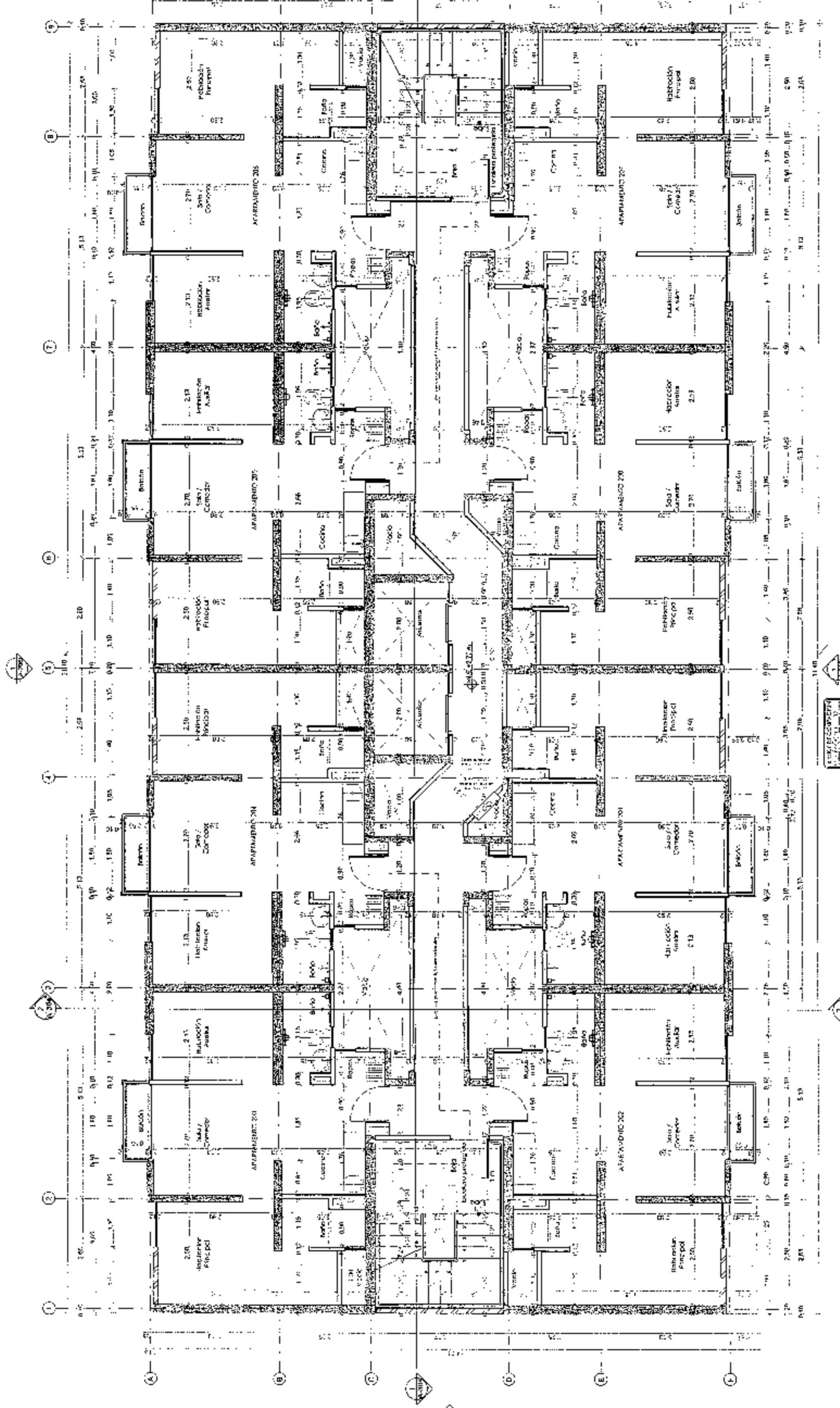
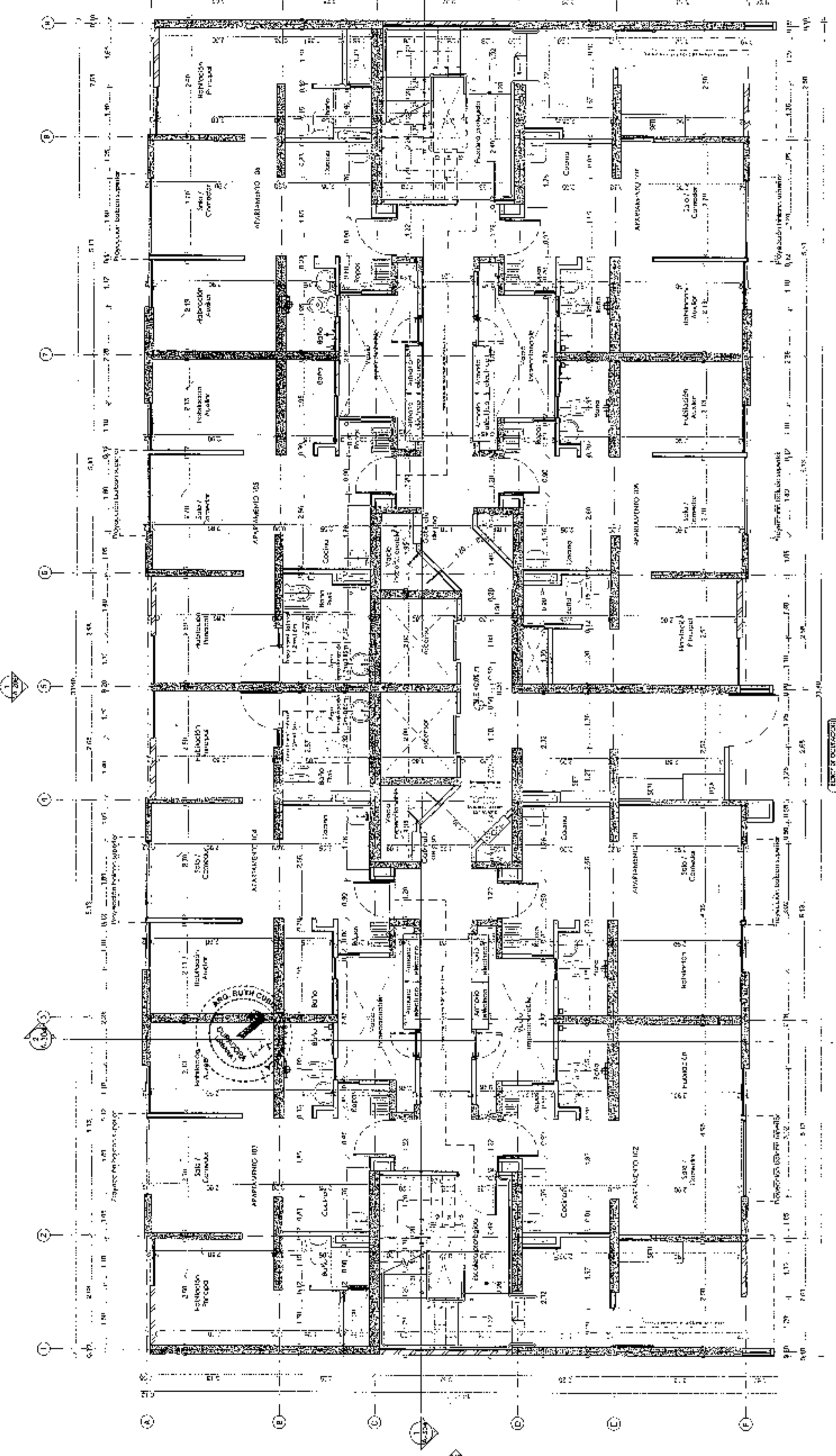
ARQUITECTO
HECTOR FONSECA

CONTROL CAMBIO	FECHA	SUB.

Este documento es propiedad de A. Construcciones S.A.S. y queda prohibida su reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de A. Construcciones S.A.S. Toda infracción será sancionada de acuerdo con la ley.

RO 01

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20



GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Bajo	1

Piso tipo: Piso 3 y Tipo 1B

CURADORA URBANA 1
RUT 11601121-9
INTERESADO

CURADORA URBANA 1
RUT 11601121-9
N° 11001-1-22-3362
Fecha: 15 JUN 2022

CURADORA URBANA 1
RUT 11601121-9
N° 11601-1-21-4926
Fecha: 15 JUN 2022



CONSTRUCIONES S.A.S.
TORRE 4 Y 5- PISO 1, 2 Y TIPO
TORRES DE FONTIBON
Escala: 1:75
A-106
KR 113#20B-15

PROYECTISTA
DIEGO MONTENEGRO
RUT 11601121-9

PROYECTISTA
DIEGO MENDEZ
RUT 11601121-9

PROYECTISTA
PEDRO VALENZUELA
RUT 11601121-9

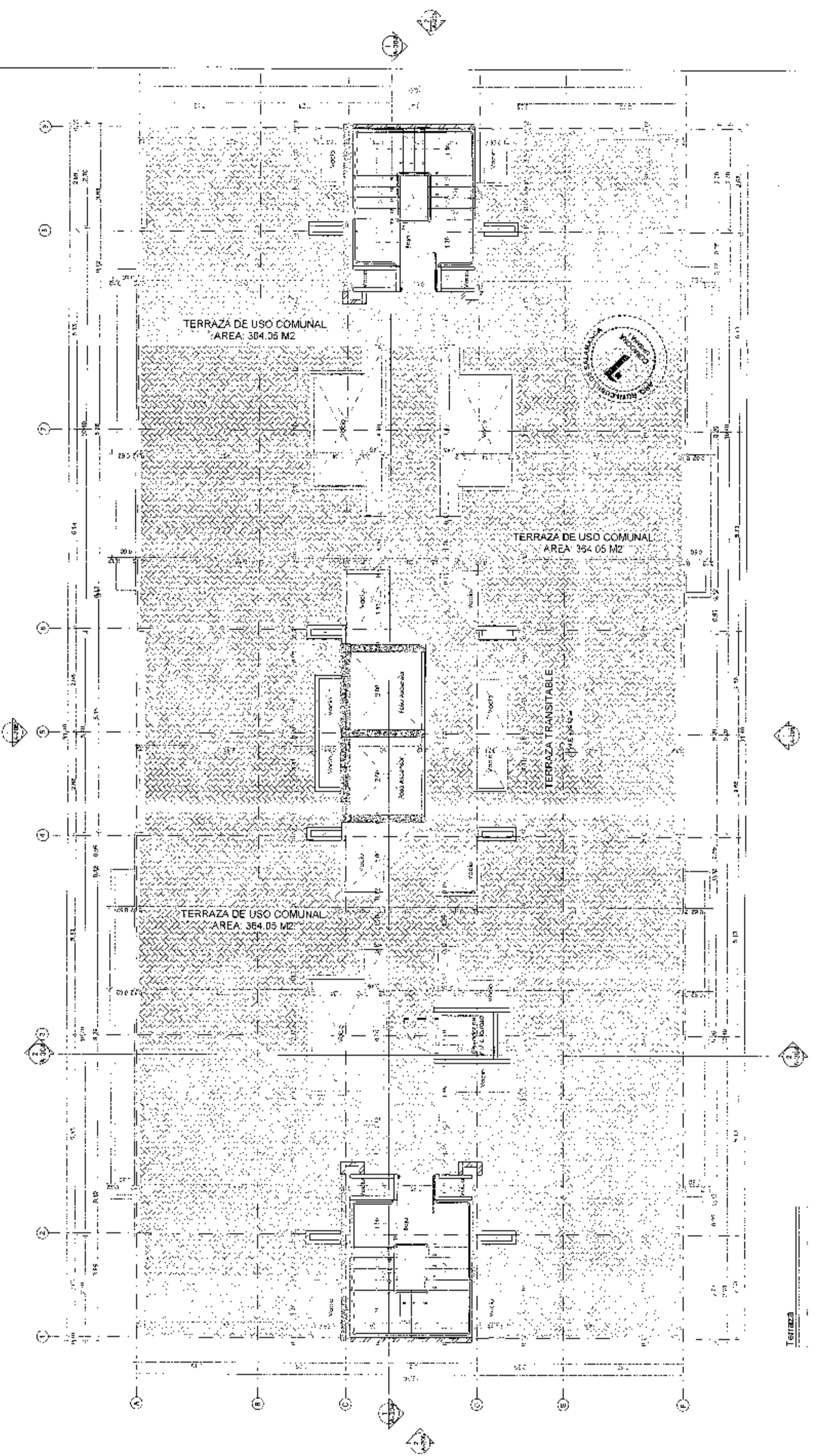
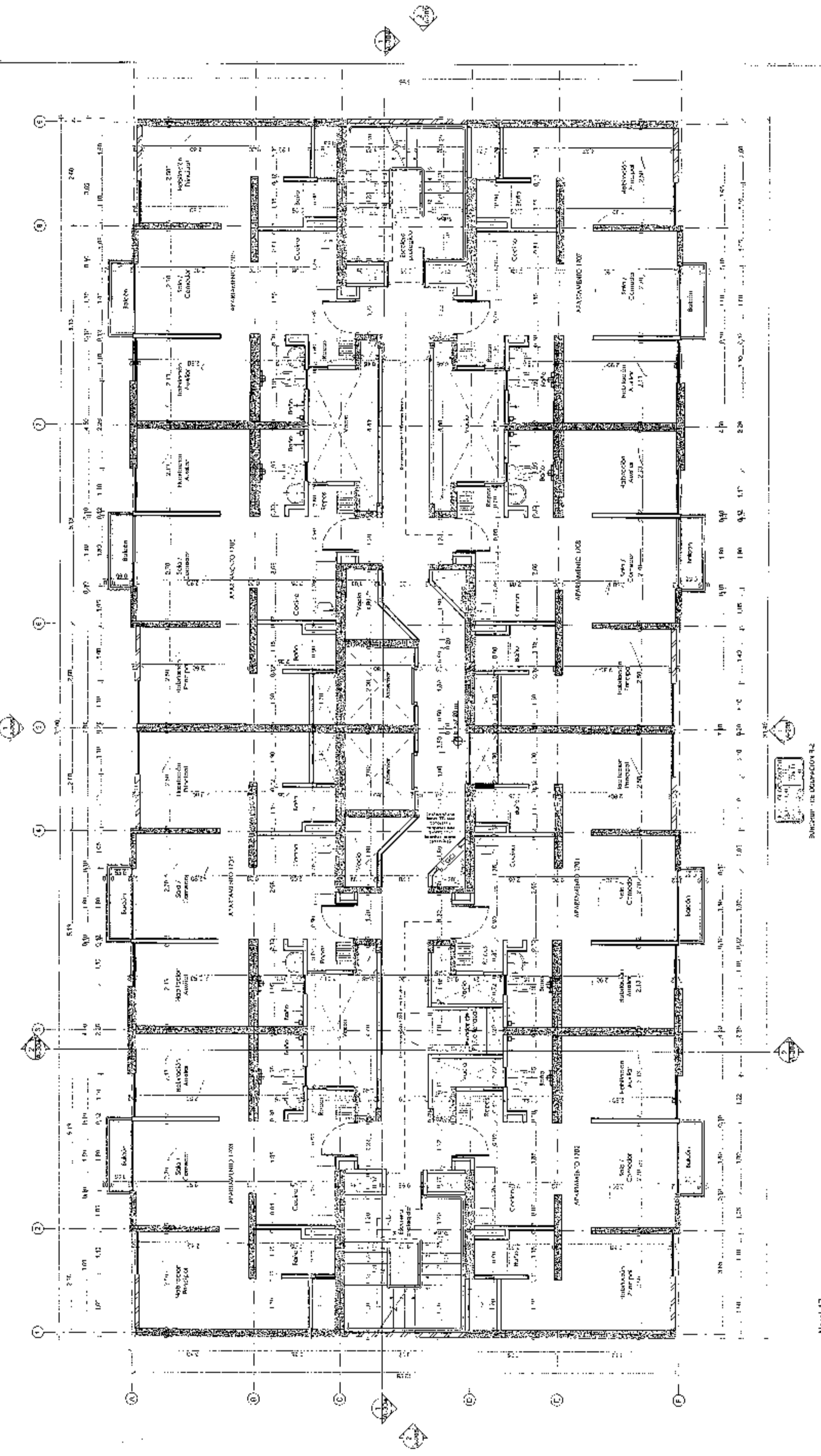
PROYECTISTA
JOSE MARIN RIVERA
RUT 11601121-9

PROYECTISTA
FRICTOR FONSECA
RUT 11601121-9

VERSION	DESCRIPCION	FECHA	HECHO

Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. Con prohibición de reproducción por cualquier medio electrónico o mecánico.
IMPORTANTE:
 Este documento es válido para el uso que se indica en el título. No debe ser utilizado para otros fines.
 Toda reproducción o modificación de este documento sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S. constituye un delito.
 El presente documento es válido para el uso que se indica en el título. No debe ser utilizado para otros fines.
 Toda reproducción o modificación de este documento sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S. constituye un delito.

1100



GRUPO DE DESEMPEÑO DE USO	1
Bajo	

CURADORA URBANA 1
AREA PARA EL CASO DE LA URBANIZACION
INTERESADO

CURADORA URBANA 2
RUBRO DE LOS CASOS DE LA URBANIZACION

11001-1-22-3382
11001-1-21-4626

12-OCT-2022
Fecha: 15 JUN 2022



TORRE 4 Y 5- PISO 17 Y TERRAZA

TORRES DE FONTIBON

PROYECTO: KR 113#20B-15

ARQUITECTO: DIEGO MONTENEGRO

ARQUITECTO: DIEGO MENDEZ

INGENIERO: PEDRO VALENZUELA

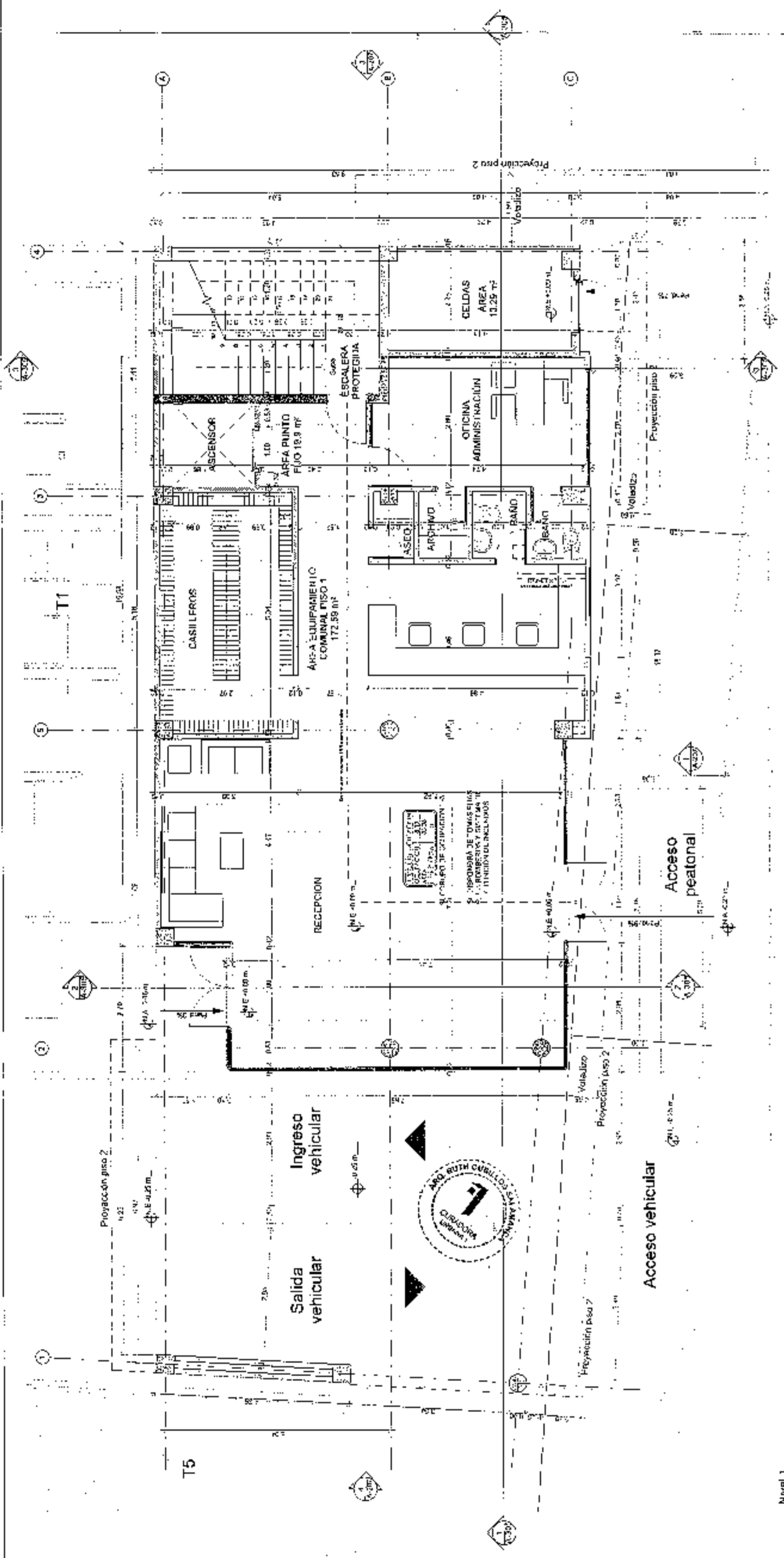
INGENIERO: DIEGO MARIN RIVERA

INGENIERO: HECTOR FONSECA

IMPORTANT!

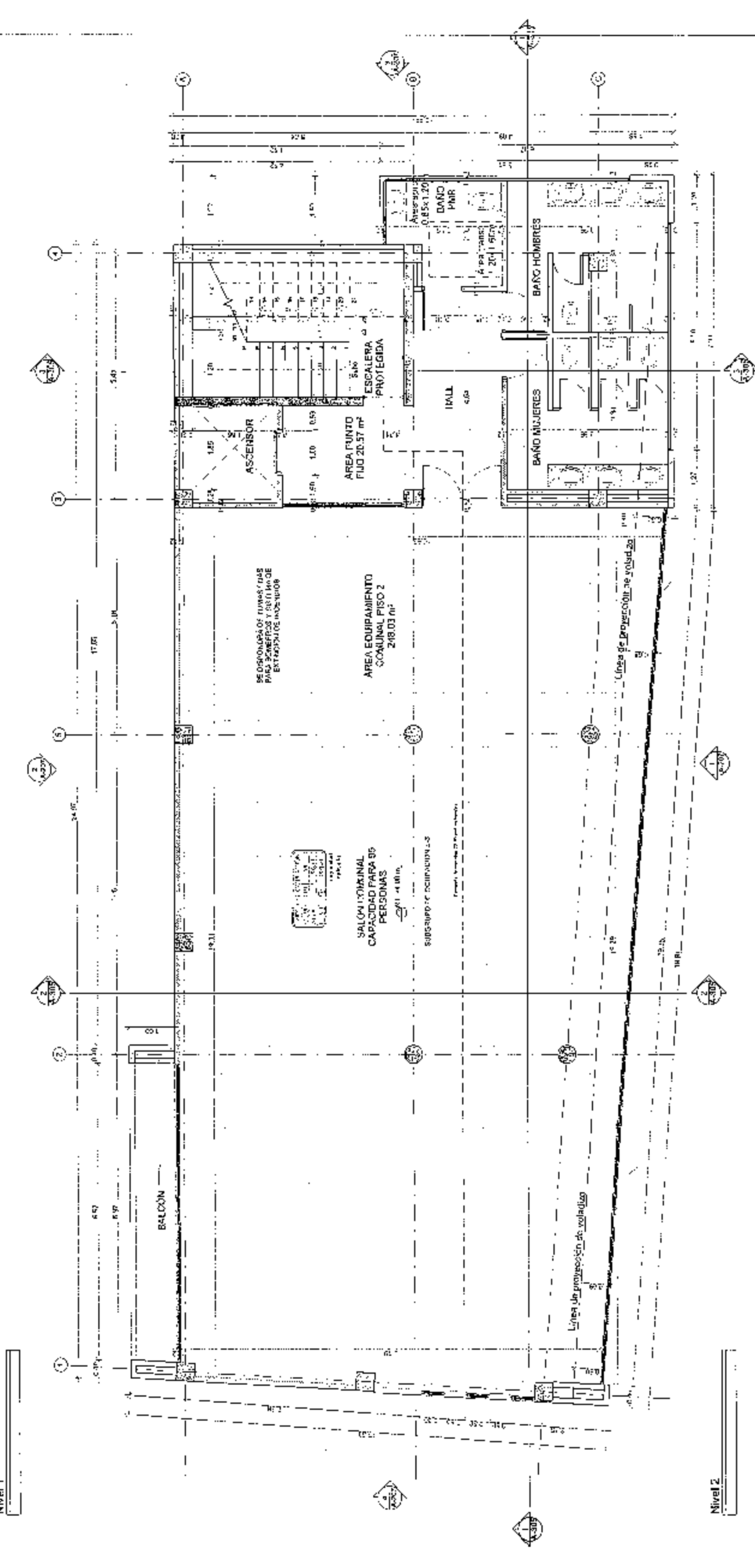
Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. y debe ser usado únicamente para el proyecto de construcción que se indica en el título. No se permite su reproducción, distribución o uso para otros fines sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S. Toda infracción será perseguida legalmente.

Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. y debe ser usado únicamente para el proyecto de construcción que se indica en el título. No se permite su reproducción, distribución o uso para otros fines sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S. Toda infracción será perseguida legalmente.

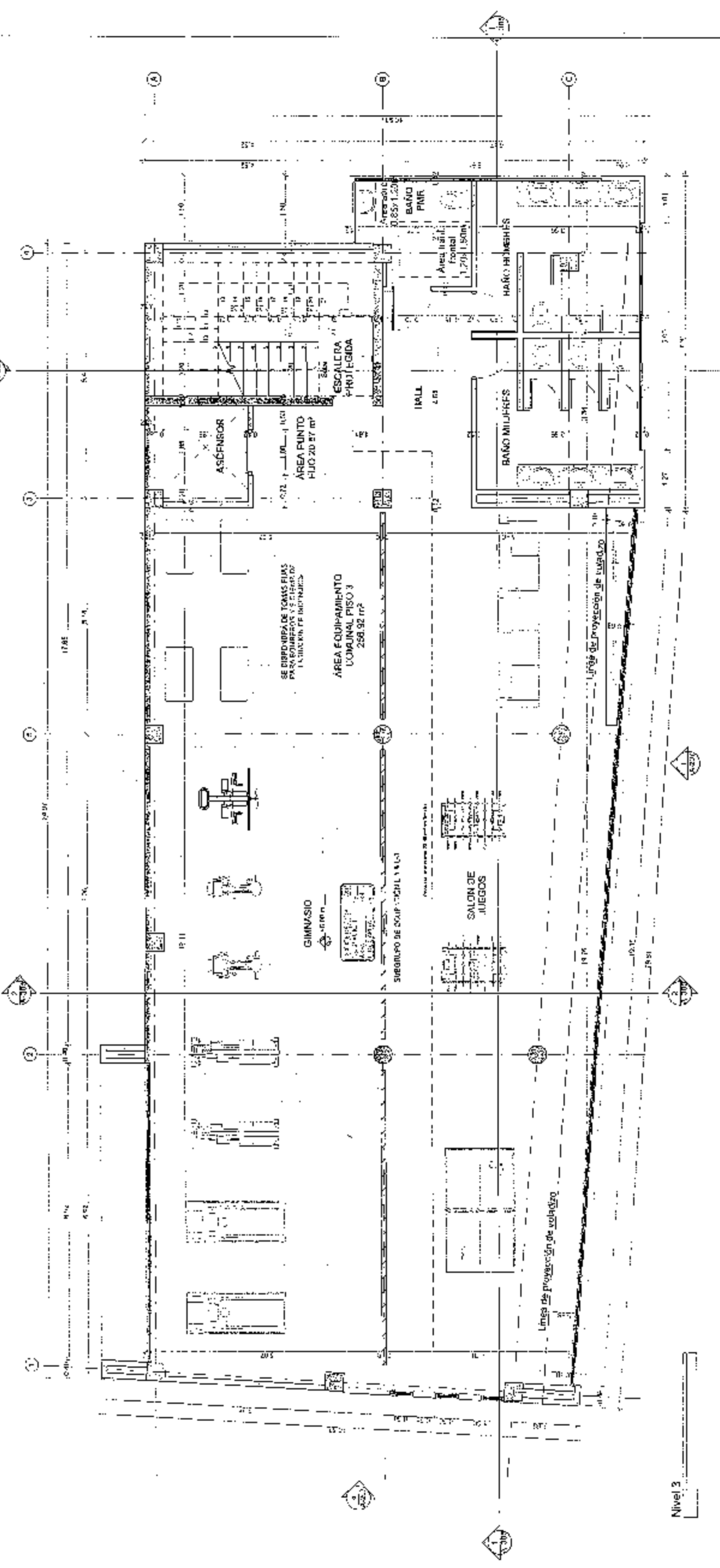


COMUNAL 1 - PISO 1	
ÁREA COMUNAL	172.59 m ²
PUNTO FUO	19.9 m ²
CUARTO TÉCNICO - CELDAS	10.29 m ²

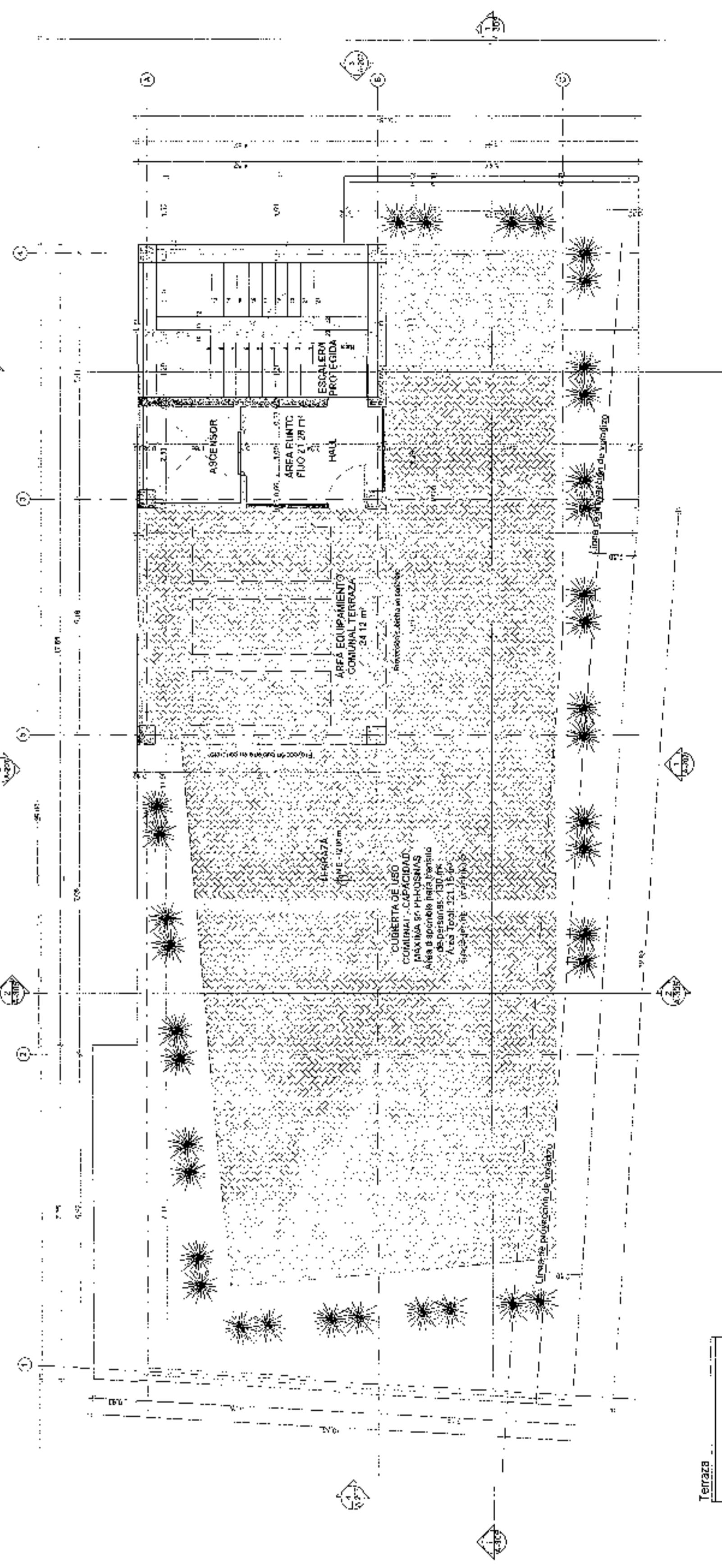
CURADORA URBANA
 ALTA CURADORA SALAMANCA
 ALTA CURADORA SALAMANCA
 11001-1-22-3382
 13.06.2022
 INTERESADO



COMUNAL 1 - PISO 2	
ÁREA COMUNAL	248.03 m ²
PUNTO FUO	20.57 m ²



COMUNAL 1 - PISO 3	
ÁREA COMUNAL	256.92 m ²
PUNTO FUO	20.57 m ²



COMUNAL 1 - TERRAZA	
ÁREA COMUNAL	24.12 m ²
PUNTO FUO	21.28 m ²
TERRAZA DESCUBIERTA	221.15 m ²

GRUPO DE DESEMPEÑO	DE USO
Bajo	1



COMUNAL 1 - PLANTAS
TORRES DE FONTIBON
 Como se indica A-108 KR 113#20B-15

DISEÑADO POR
DIEGO MONTENEGRO
 ARQUITECTO JUNIOR

ARQUITECTO
DIEGO MENDEZ
 ARQUITECTO JUNIOR

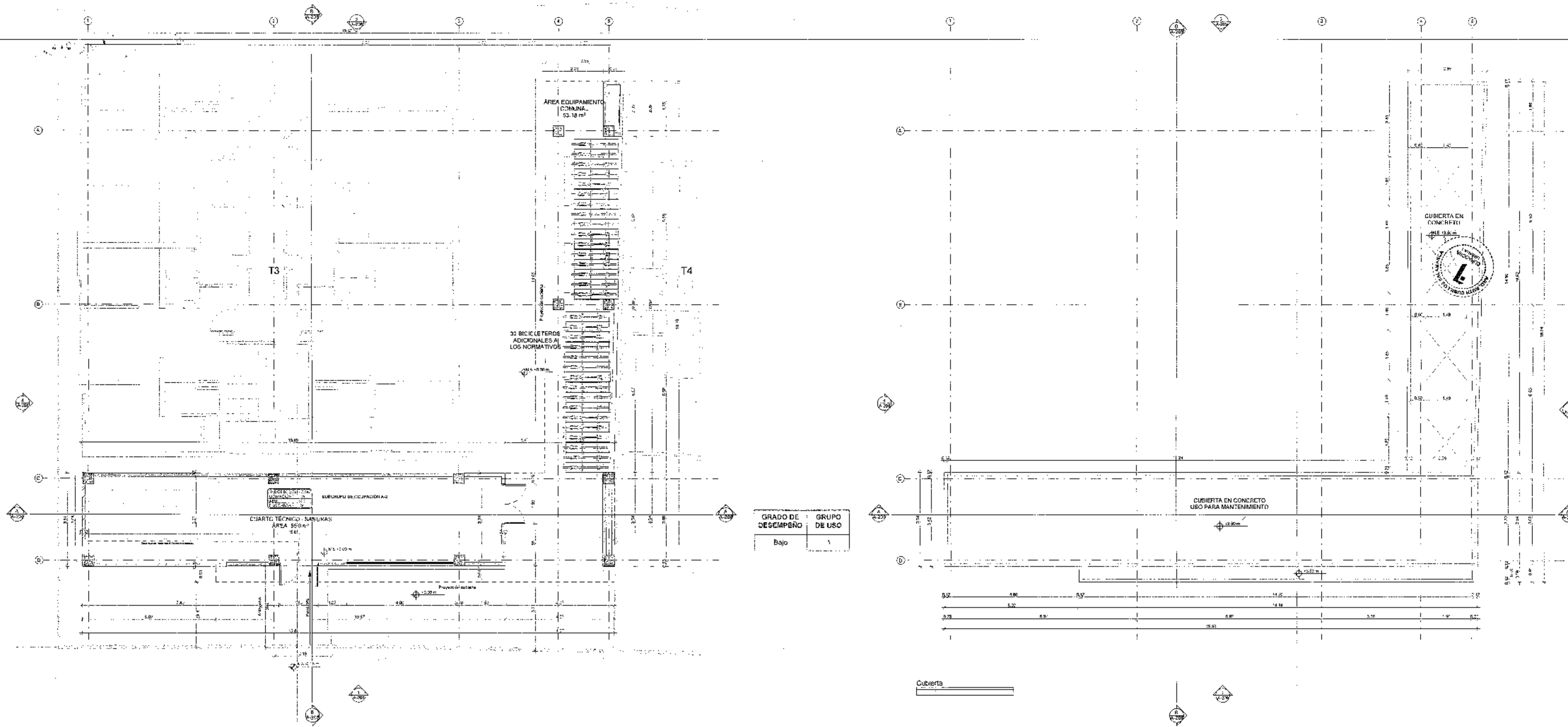
PROYECTADO POR
PEDRO VALENZUELA
 GERENTE DE OBRA

PROYECTADO POR
JORGE MARIN RIVEROS
 GERENTE DE OBRA

PROYECTADO POR
HECTOR FONSECA
 GERENTE DE OBRA

FECHA	CONSTRUCCIONES	FECHA	OTRO

Este documento es propiedad de M. Construcciones S.A.S. Esta es una copia, reproducción o copia no autorizada. Toda reproducción o copia no autorizada será sancionada.



GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Bajo	1

CARRERA 113

Nivel 1
 CURADORA URBANA 1
 AREA COMUNAL PISO COMUNAL INTERESADO

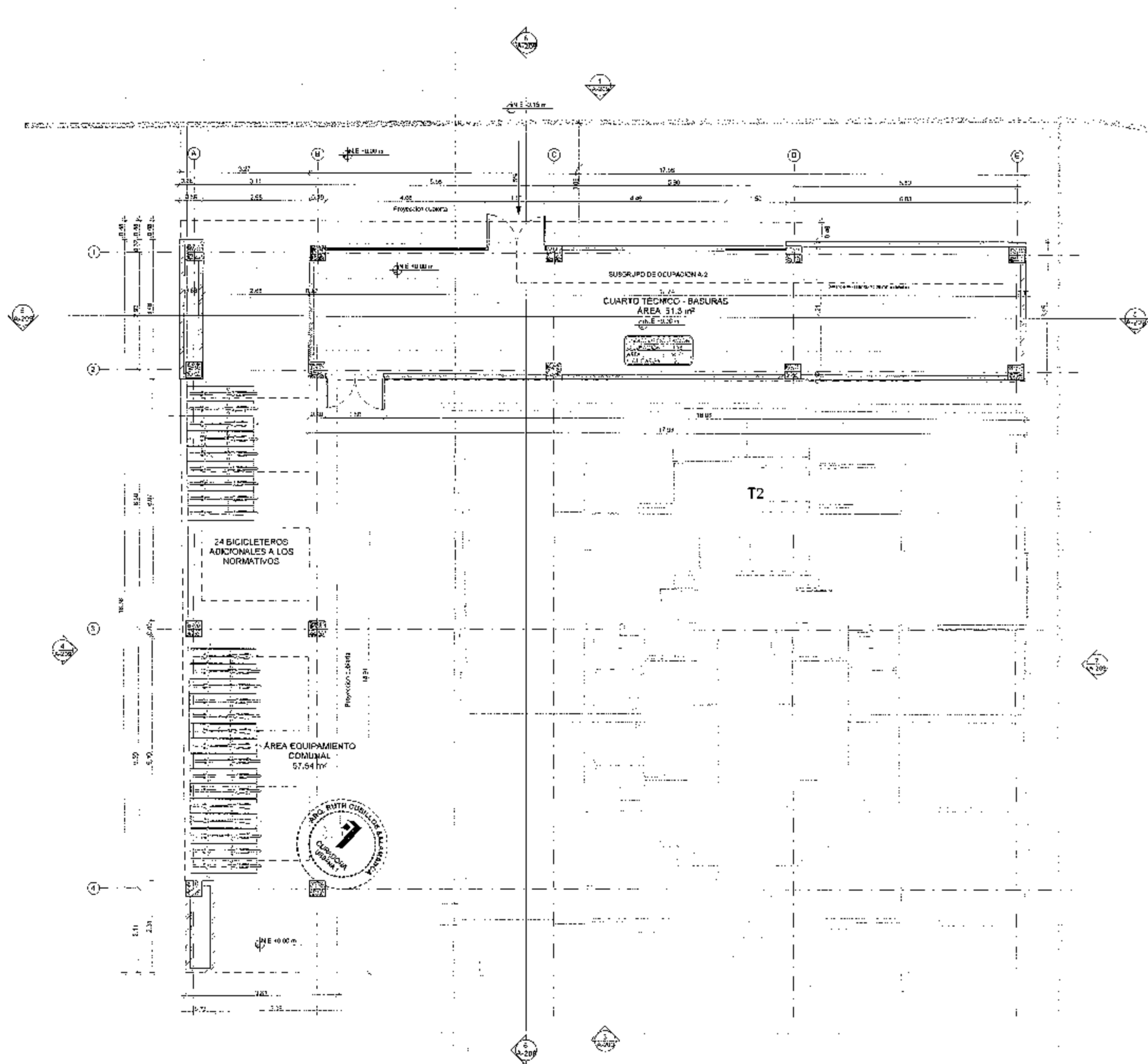
CURADORA URBANA 1
 AREA COMUNAL PISO COMUNAL INTERESADO
 N° 11001-1-22-3362
 112.50.0002
 JUAN PABLO MONTENEGRO
 ARQUITECTO
 T.P. 4284921 - 428532

COMUNAL 2 - PISO 1	
AREA COMUNAL	53.18 m²
CUARTO TECNICO - BASURAS	55.9 m²

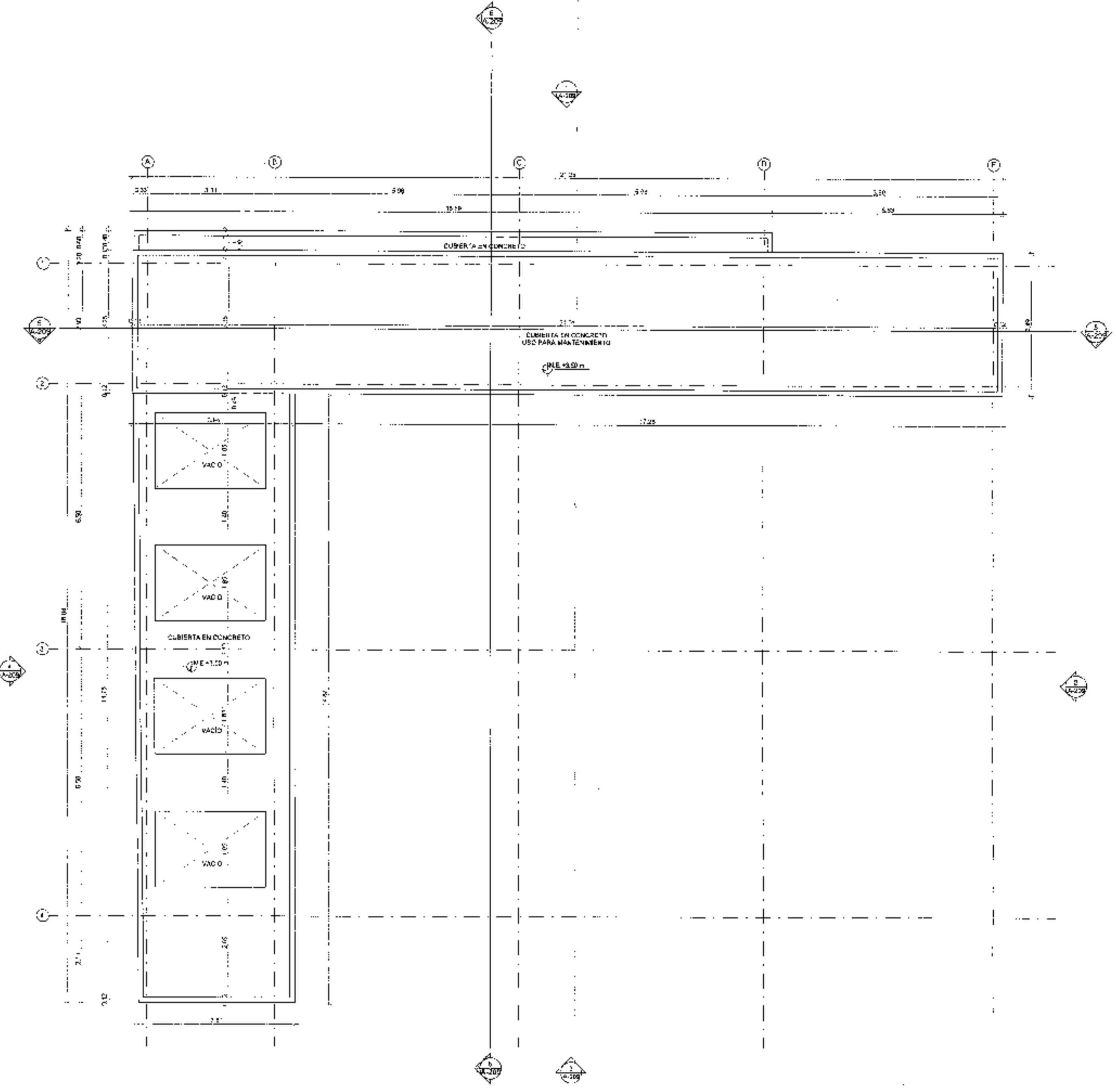
	PLAN DE COMUNAL 2 - PLANTAS	NOMBRE DEL PROYECTO TORRES DE FONTIBON	SEÑALADO POR DIEGO MONTENEGRO	APROBADO POR DIEGO MENDEZ	RESPONSABLE PEDRO VALENZUELA	APROBADO POR JORGE MARIN RIVEROS	INGENIERO HECTOR FONSECA	CONTROL CALIDAD FECHA DE EMISION TIPO DE EMISION FECHA DE REVISION TIPO DE REVISION	IMPORTANTE: Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. Toda reproducción o manipulación sin el consentimiento escrito de la empresa es estrictamente prohibida. Toda infracción será sancionada de acuerdo con la Ley de Propiedad Intelectual y la Ley de Defensa del Consumidor.
	COMO SE LE INDICA A-109	KR 113#20B-15	ARQUITECTO T.P. 4284921 - 428532	ARQUITECTO T.P. 4284921 - 428532	INGENIERO T.P. 2302026374 - 2302				

N 11001-1-21-4926
 15 JUN 2022
 Fecha:

Rel 43296



GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Bajo	1

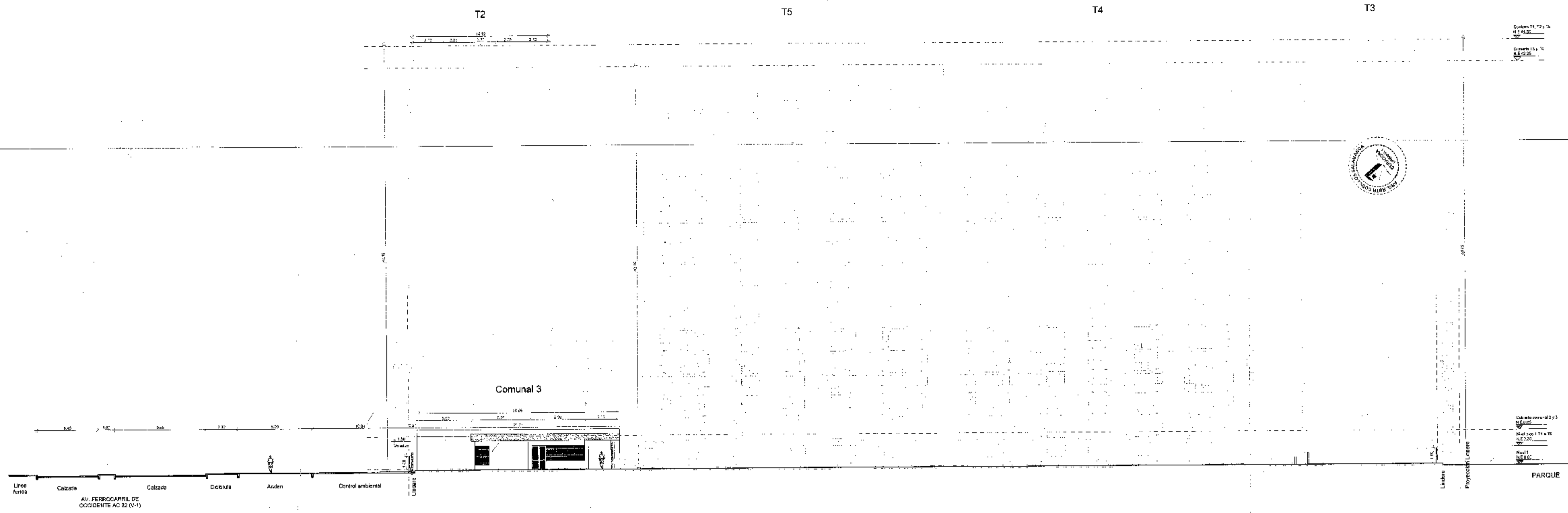


URBANA URBANA
 AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL INTERESADO

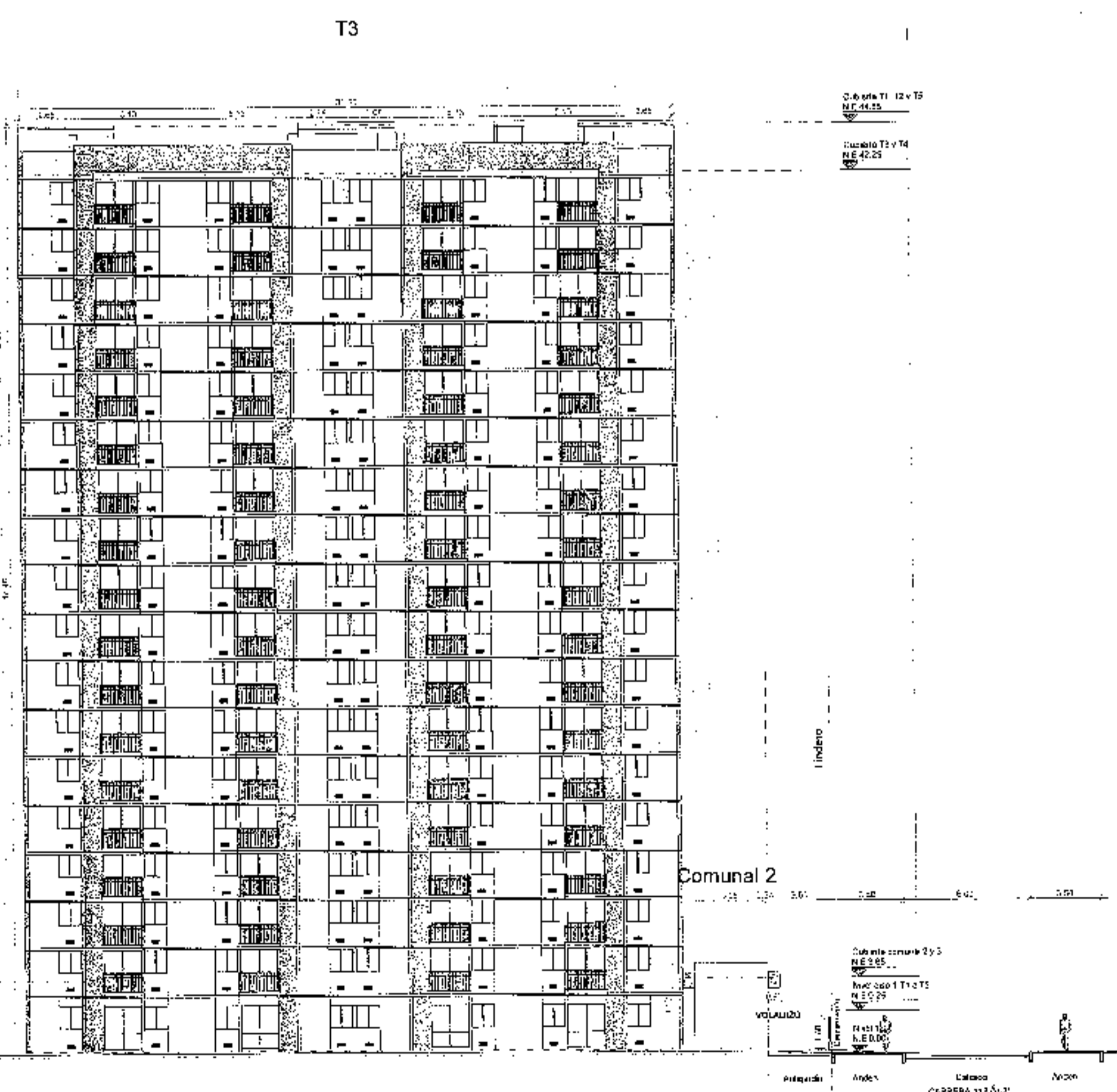
URBANA URBANA
 AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL INTERESADO
 P 11001-1-21-4926
 15 JUN 2022

COMUNAL 3 - PISO 1	
AREA COMUNAL	57.64 m²
CUARTO TECNICO - BASURAS	61.3 m²

<p>CONSTRUCCIONES S.A.S. CURADORA URBANA</p>	<p>COMUNAL 3 - PLANTAS</p>	<p>TORRES DE FONTIBON</p>	<p>DIEGO MONTENEGRO AREA TECNICA</p>	<p>DIEGO MENDEZ AREA TECNICA</p>	<p>PEDRO VALENZUELA GERENTE DE OBRAS</p>	<p>JORGE MARIN RIVEROS INGENIERO</p>	<p>HECTOR FONSECA INGENIERO</p>	<p>CONTROL CAMBIOS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>FECHA</th> <th>DESCRIPCION</th> <th>FECHA</th> <th>DESCRIPCION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	FECHA	DESCRIPCION	FECHA	DESCRIPCION								
	FECHA	DESCRIPCION	FECHA	DESCRIPCION																
<p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p>													


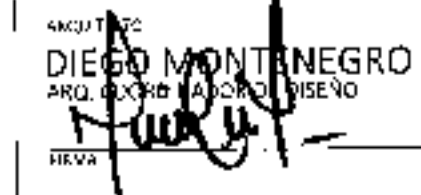

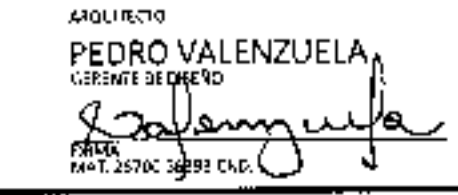
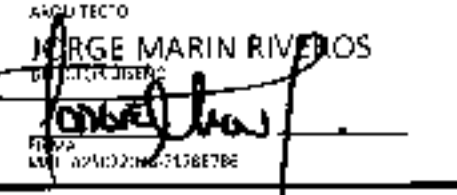
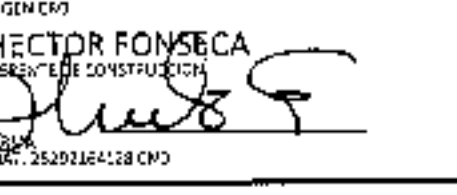


Alzado noroccidente



CURADORIA URBANA I
 AND RUTHERFORD SALAMANCA
 REGISTRO DE SITIOS
 #11001-1-22-3362
 ANEXOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Alzado suroccidente

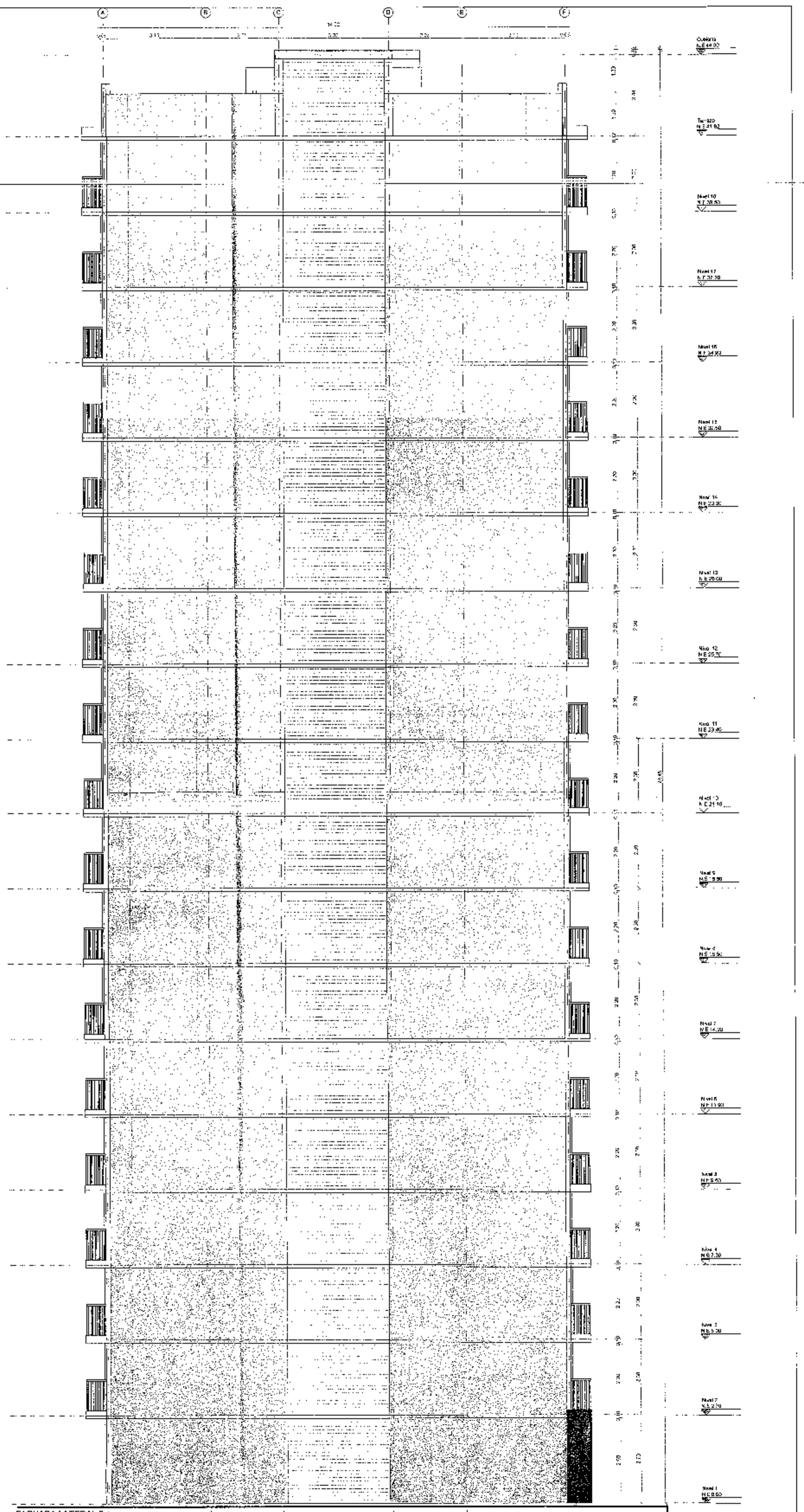
 <p>CONSTRUCCIONES S.A.S.</p>	PLAN DE ALZADOS GENERALES	PROYECTO TORRES DE FONTIBON	EQUIPO DE ARQUITECTOS DIEGO MONTENEGRO ARQUITECTO JUNIOR	EQUIPO DE ARQUITECTOS DIEGO MENDEZ ARQUITECTO JUNIOR	EQUIPO DE ARQUITECTOS PEDRO VALENZUELA GERENTE DE OBRA	EQUIPO DE ARQUITECTOS MIRGE MARIN RIVEROS ARQUITECTA	EQUIPO DE INGENIEROS HECTOR FONSECA INGENIERO	CONTROL DE PROYECTOS	FECHA NÚMERO	IMPORTANTE Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. Toda reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S. puede dar lugar a acciones legales. El diseño está sujeto a los cambios necesarios durante el desarrollo del proyecto. Se reservan todos los derechos de autor. La información contenida en este documento es confidencial y no debe ser divulgada sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S.
	ESCALA: 1:200	FOLIO: A-201	PROYECTO: KR 113#208-15	DISEÑO: 	DISEÑO: 	DISEÑO: 	DISEÑO: 	DISEÑO: 	CONTROL DE PROYECTOS	FECHA NÚMERO

10/24

CI. CONSTRUCCIONES S.A.S.
 No. 147-1-1026
 22 DIC 2021

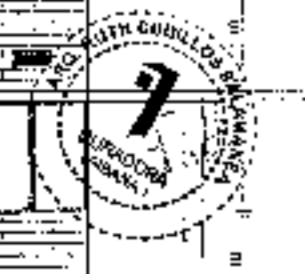


GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
BAJO	1

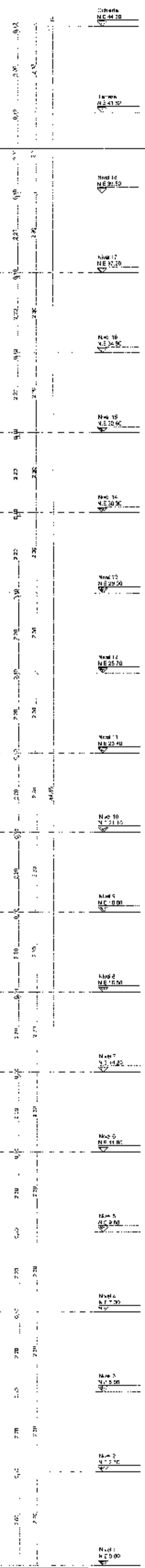
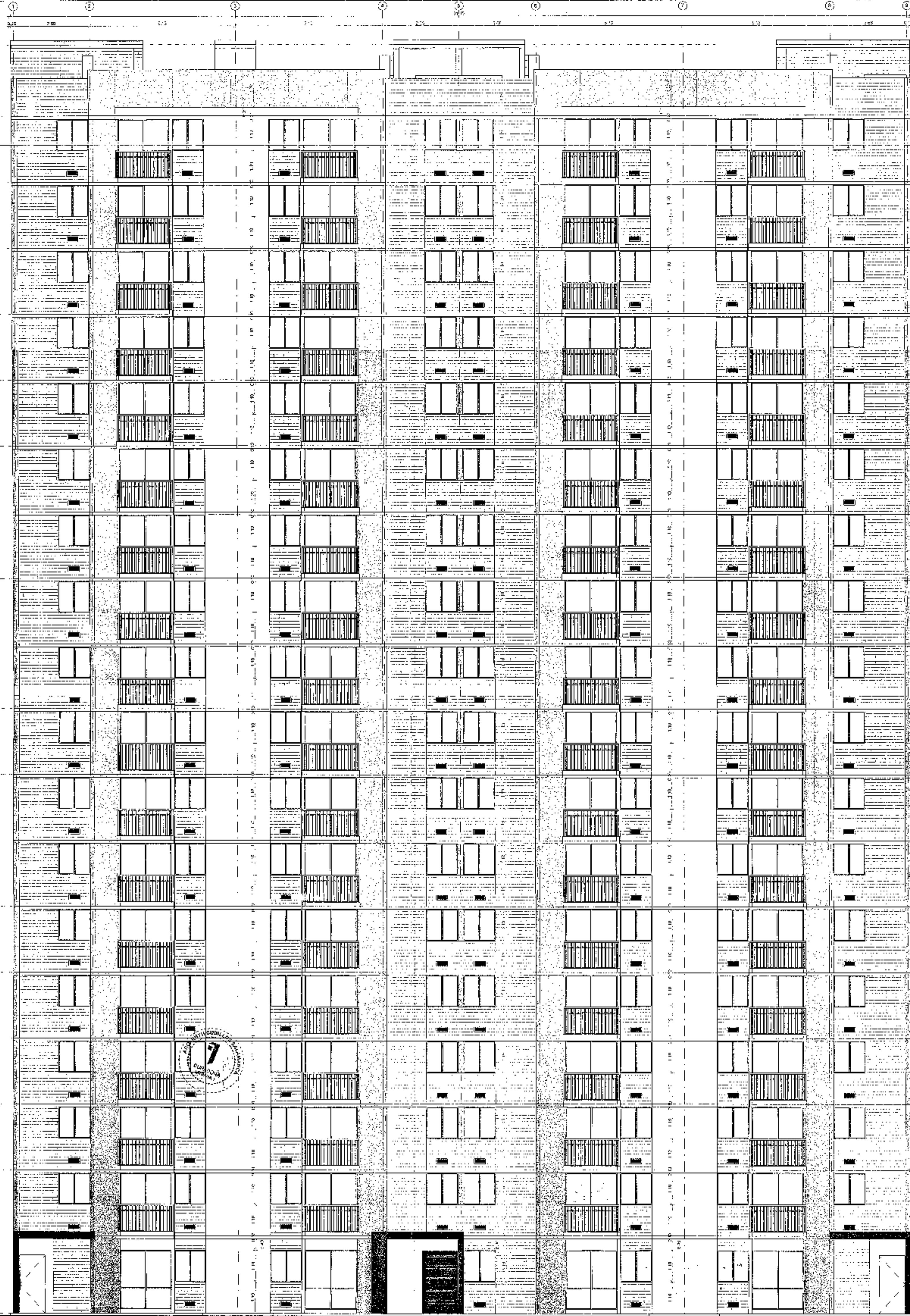


CURADORA URBANA
 INTERESADO

CURADORA URBANA
 AREA URBANA PROYECTOS SALAMANCA
 ACCIONARIA SIEMPREVIVA S.A.
 #1100-1-12-182
 12 OCT 2022



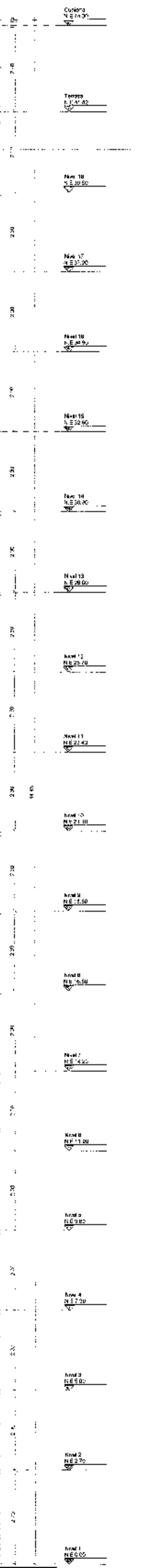
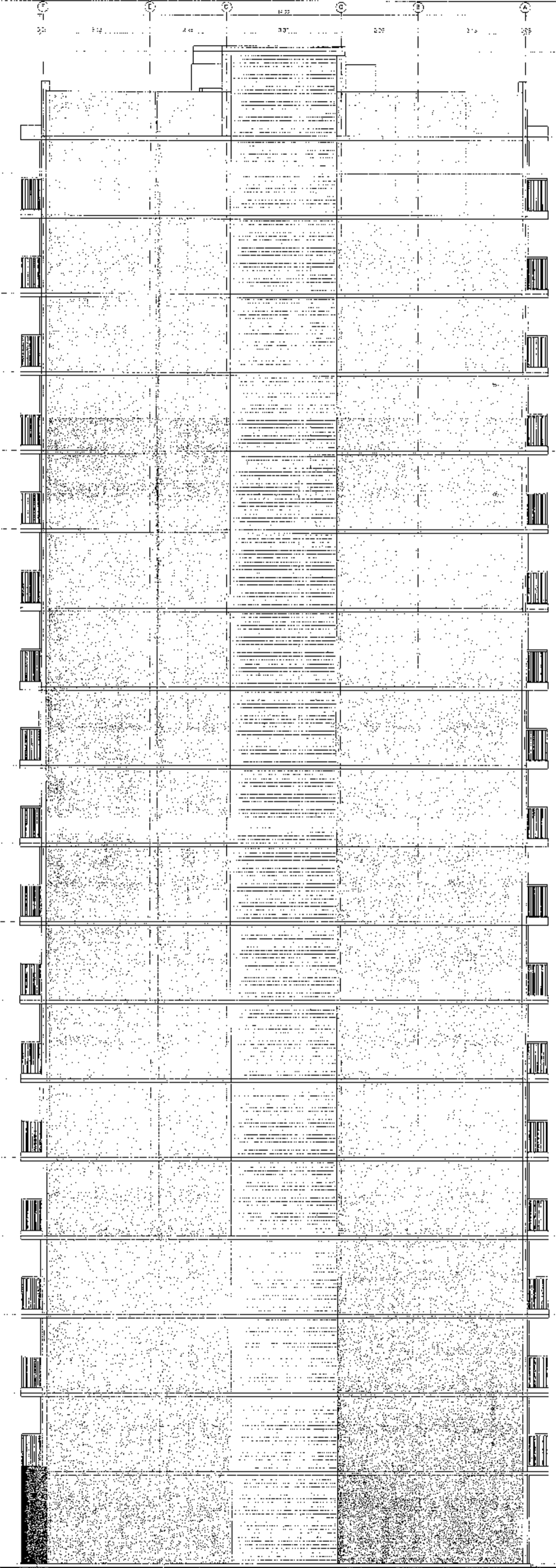
C:\PROYECTOS\113\113-21-4226
 27 DIC 2011



GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
BAJO	1

CURADORA URBANA
 AVILA RIVERA DE LOS SALAMANCA
 INTERESADO

CURADORA URBANA
 AVILA RIVERA DE LOS SALAMANCA
 N° 11001-1-22-3362
 18.9.2011



TORRE 1,2 y 3- ALZADO PPL Y LATERAL
 1
 1:75
 A-204

TORRES DE FONTIBON
 KR 113#20B-15

ARQUITECTO
 EDGAR LUNA
 PAOL COORDINADOR DE DISEÑO

ARQUITECTO
 CAMILO MARTÍNEZ
 PAOL DE ARQUITECTO

INGENIERO
 PEDRO VALENZUELA
 SUPERVISOR

INGENIERO
 JORGE MARIN RIVERO
 SUPERVISOR

INGENIERO
 HECTOR FONSECA
 SUPERVISOR

CONTROL	FECHA	PROYECTO

Este documento es propiedad de las Construcciones S.A.S. Es un producto de la ingeniería y el arte de la arquitectura. No debe ser reproducido, copiado, distribuido, vendido, alquilado, prestado, o utilizado en cualquier forma sin el consentimiento escrito de las Construcciones S.A.S. La responsabilidad de la exactitud de la información contenida en este documento es exclusiva de las Construcciones S.A.S. No se garantiza la exactitud de la información contenida en este documento. Se prohíbe su uso para fines distintos a los contemplados en el contrato de obra. Se prohíbe su uso para fines de lucro. Se prohíbe su uso para fines de publicidad. Se prohíbe su uso para fines de investigación. Se prohíbe su uso para fines de enseñanza. Se prohíbe su uso para fines de cualquier otro tipo.

PROYECTO: TORRES DE FONTIBON
 Nº 11001-1-21-4025
 22 DIC 2021



Nivel 18
 Nivel 17
 Nivel 16
 Nivel 15
 Nivel 14
 Nivel 13
 Nivel 12
 Nivel 11
 Nivel 10
 Nivel 9
 Nivel 8
 Nivel 7
 Nivel 6
 Nivel 5
 Nivel 4
 Nivel 3
 Nivel 2
 Nivel 1
 Nivel 0

GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Bajo	1



Nivel 18
 Nivel 17
 Nivel 16
 Nivel 15
 Nivel 14
 Nivel 13
 Nivel 12
 Nivel 11
 Nivel 10
 Nivel 9
 Nivel 8
 Nivel 7
 Nivel 6
 Nivel 5
 Nivel 4
 Nivel 3
 Nivel 2
 Nivel 1
 Nivel 0

CURADORA URBANA 1
 PARA ALTA CATEGORIA DE INTERESADO

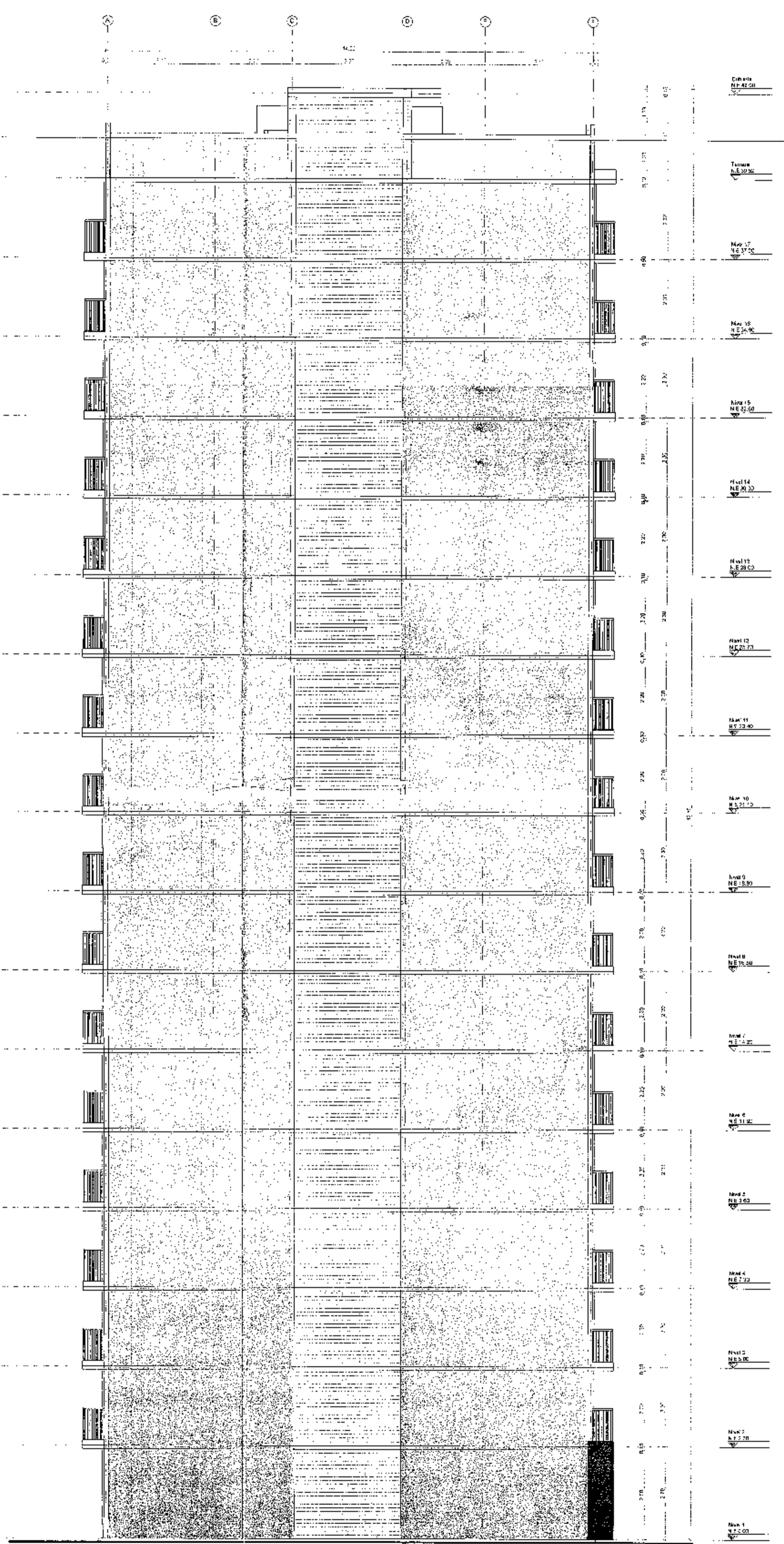
CURADORA URBANA 1
 Nº 11001-1-22-0362
 02 OCT 2022
 [Signature]
 [Stamp]

11001-1-21-4926
22 DEC 2021



Planta
 Nivel 17
 Nivel 16
 Nivel 15
 Nivel 14
 Nivel 13
 Nivel 12
 Nivel 11
 Nivel 10
 Nivel 9
 Nivel 8
 Nivel 7
 Nivel 6
 Nivel 5
 Nivel 4
 Nivel 3
 Nivel 2
 Nivel 1
 Planta

GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Eaja	1



Planta
 Nivel 17
 Nivel 16
 Nivel 15
 Nivel 14
 Nivel 13
 Nivel 12
 Nivel 11
 Nivel 10
 Nivel 9
 Nivel 8
 Nivel 7
 Nivel 6
 Nivel 5
 Nivel 4
 Nivel 3
 Nivel 2
 Nivel 1
 Planta

CURADORA URBANA 1
JARDIN VIAL ES 100
INTERESADO

CURADORA URBANA 1
JARDIN VIAL ES 100
INTERESADO

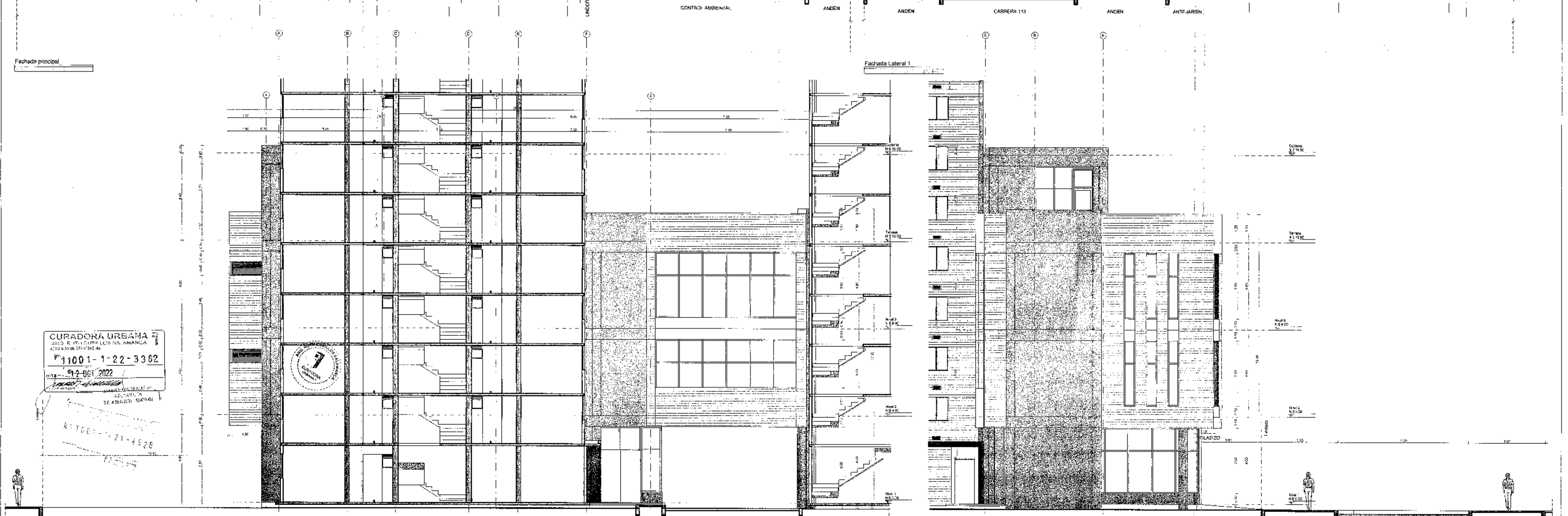
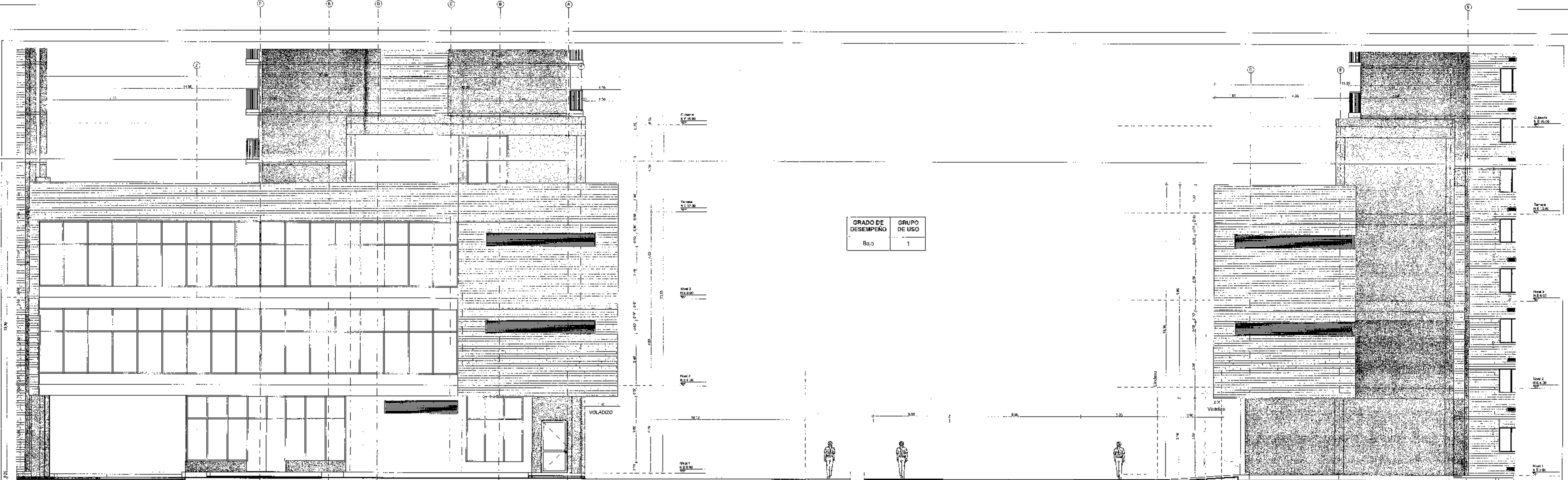
11001-1-22-3366
12 OCT 2022

JARDIN VIAL ES 100
INTERESADO

FACHADA POSTERIOR

FACHADA LATERAL 2

	TORRE 4 Y 5- ALZADO POSTERIOR Y LATERAL 2 1-75	TORRES DE FONTIBON A-206 KR 113#20B-15	EQUIPO DISEÑO: ARQUITECTO: EDGAR LUNA ART. COLOMBIANO DE DISEÑO	RESPONSABLES: ARQUITECTO: PEDRO VALENZUELA GERENTE DE OBRA	ARQUITECTO: JORGE MARIN RIVERO ART. COLOMBIANO DE DISEÑO	INGENIERO: RECTOR FONSECA INGENIERO DE CONSTRUCCIONES	CONTROL CAMBIO: VERSION: _____ OBSERVACIONES: _____ FECHA: _____ USUARIO: _____	<p>IMPORTANT</p> <p>Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. y está sujeto a las condiciones de uso y licencia de uso de CONSTRUCCIONES S.A.S.</p> <p>El cliente podrá utilizar este documento únicamente para el proyecto de obra que se indica en el presente documento, y no podrá ser utilizado para otros fines sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S.</p> <p>Si se requiere una modificación o actualización de este documento, se deberá solicitar a CONSTRUCCIONES S.A.S. para que se emita una nueva versión del mismo.</p> <p>El presente documento es válido únicamente para el proyecto de obra que se indica en el presente documento.</p>
	<p>CONSTRUCCIONES S.A.S. - Calle 100 No. 100 - Bogotá, Colombia - Teléfono: +57 (0)212 231 2312 - Correo: info@construccionessas.com</p>							

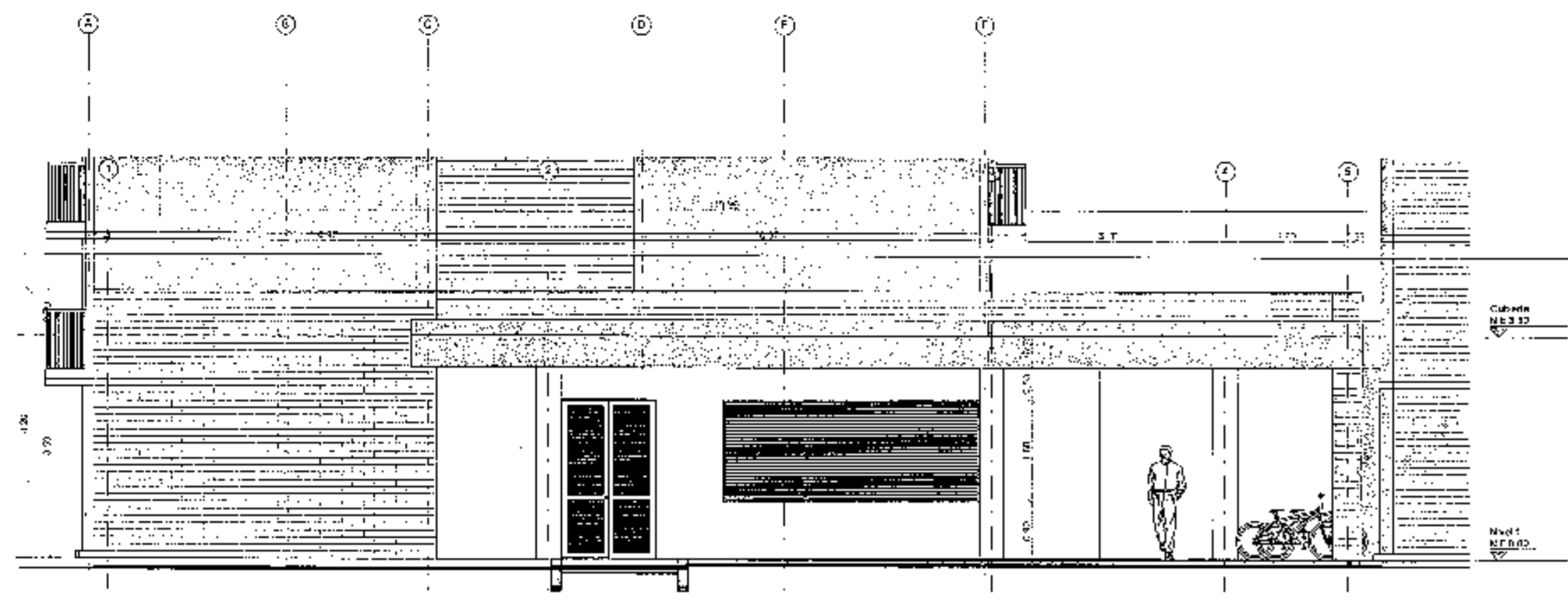


CURADORA URBANA
 S.D.C. R.T. LEY 1713 DEL 2014
 ACTO 4348 DEL 2019
 11001-1-22-3362
 22-061-2022
 21-4528

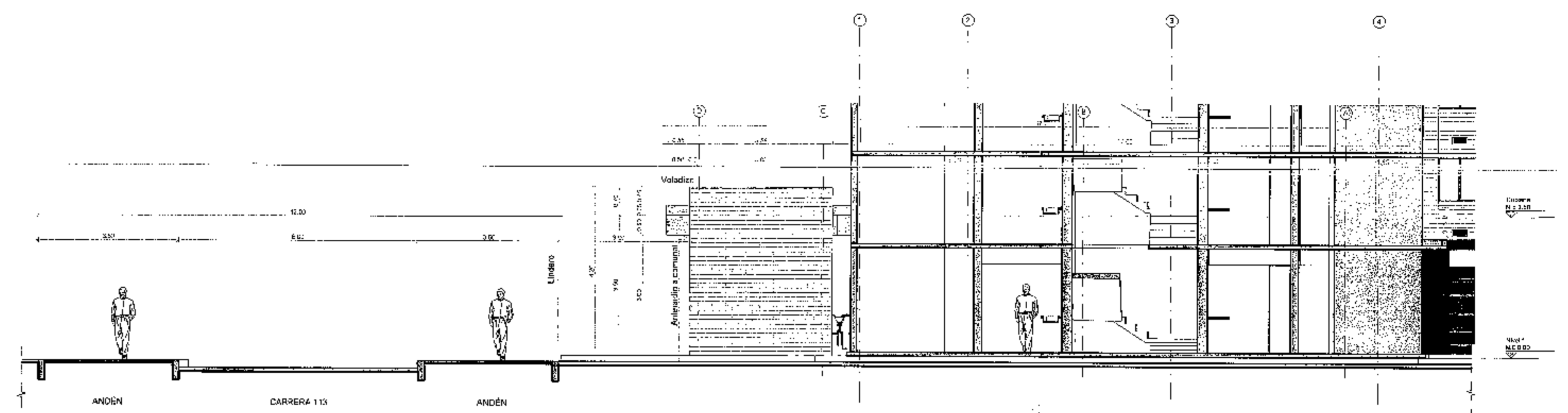
ANDEEN CONTROL AMBIENTAL INTERESADO CURADORA URBANA I S.D.C. R.T. LEY 1713 DEL 2014 ACTO 4348 DEL 2019

	COMUNAL 1-ALZADOS <small>1:75</small>	TORRES DE FONTIBON <small>A-207 KR 113#20B-15</small>	<small>ARQUITECTO</small> EDGAR LUNA <small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<small>ARQUITECTO</small> CAMILO MARTINEZ <small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<small>ARQUITECTO</small> PEDRO VALENZUELA <small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<small>ARQUITECTO</small> JORGE MARIN RIVEROS <small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<small>INGENIERO</small> HECTOR FONSECA <small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<table border="1"> <tr> <th>FECHA</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	FECHA	VALOR					<small>Elaboración y modificación de los planos de obra y de los planos de detalle de construcción de acuerdo a las especificaciones técnicas y a las condiciones de ejecución de obra.</small> <small>Este documento es propiedad de la empresa contratada y no debe ser utilizado para fines ajenos a los autorizados por la misma.</small> <small>Toda la información y especificación de los planos de obra y de los planos de detalle de construcción de acuerdo a las condiciones de ejecución de obra.</small>
	FECHA	VALOR													
<small>CONSTRUCCIONES S.A.S.</small>	<small>1:75</small>	<small>A-207 KR 113#20B-15</small>	<small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>	<small>AFILIADO COLOMBIANO DE INGENIEROS</small>								

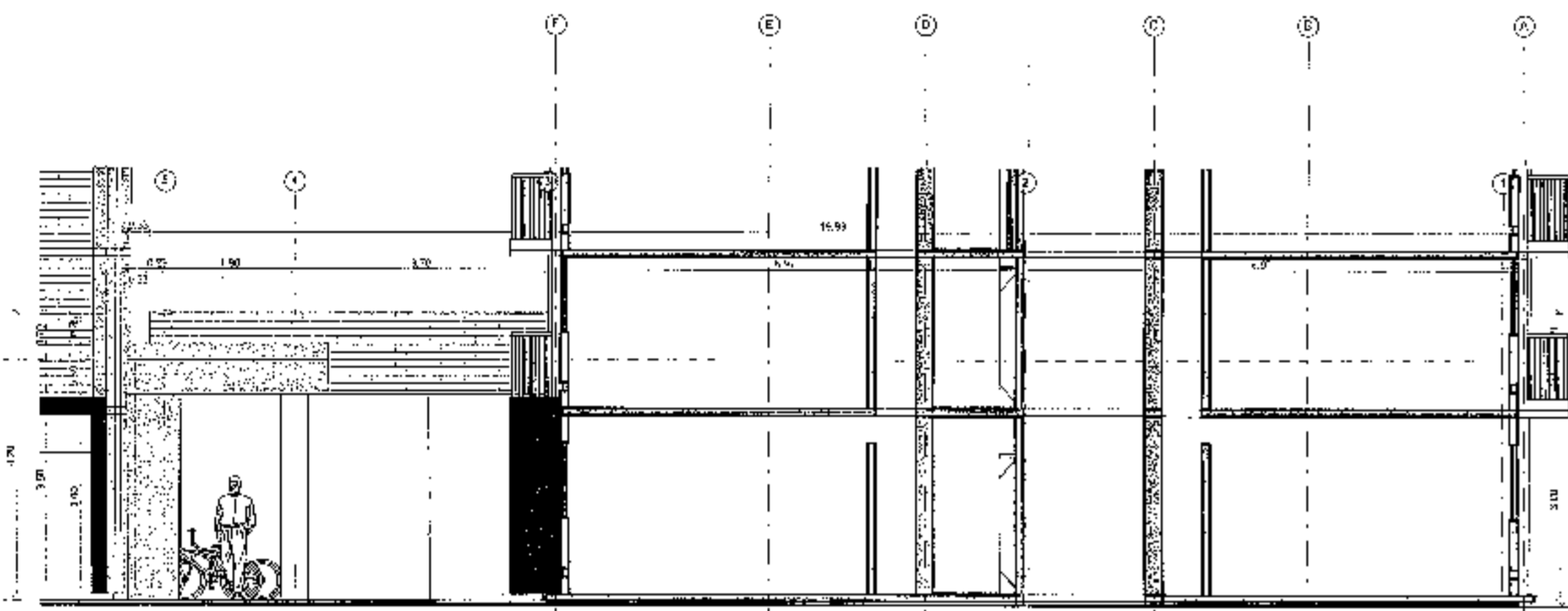
ARQUITECTO



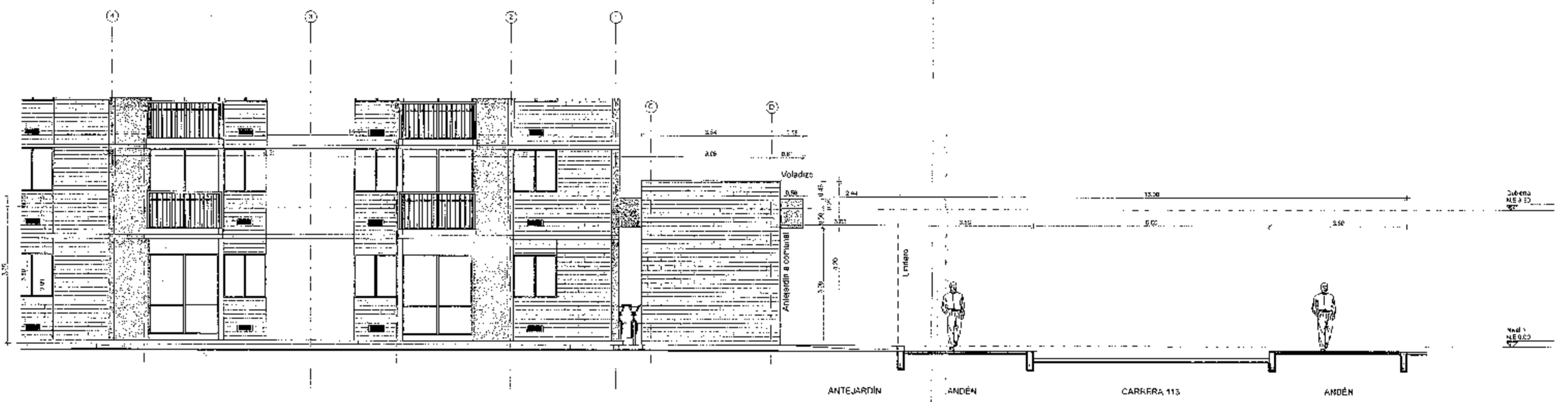
Fachada Principal



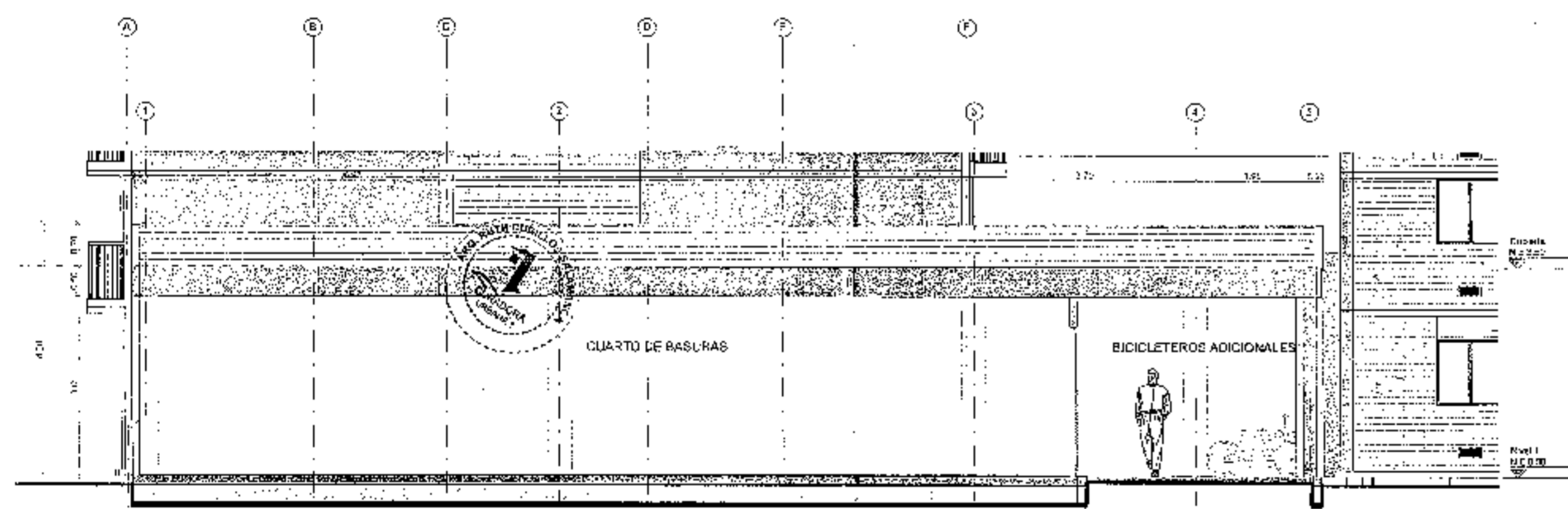
Fachada lateral 1



Fachada posterior



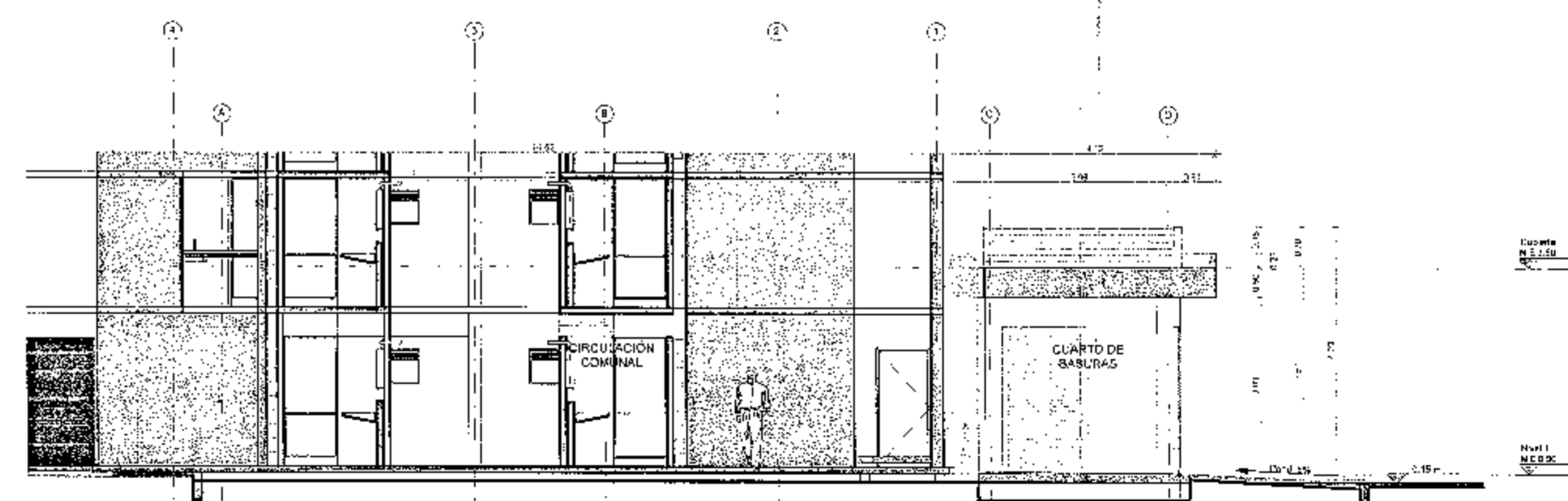
Fachada lateral 2



Sección A-A

CURADORA URBANA
 AREA PLANNING Y DESARROLLO URBANO
 MUNICIPIO DE FONTIBON
 #11001-1-22-3352
 13 OCT 2022
 INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE FONTIBON
 AREA PLANNING Y DESARROLLO URBANO
 17, ASSEN 2007 5540000

CURADORA URBANA
 MUNICIPIO DE FONTIBON
 INTERESADO



Sección B-B

GRADO DE DESEMPEÑO
 Grupo de uso
 Bajo



COMUNAL 2- ALZADOS Y CORTES
 TORRES DE FONTIBON
 A-208 KR 113#20B-15

PROYECTO
 TORRES DE FONTIBON

ARQUITECTO
 DIEGO MONTENEGRO
 AND. ALJIBOS

ARQUITECTO
 DIEGO MENDEZ
 AND. ALJIBOS

ARQUITECTO
 PEDRO VALENZUELA
 AND. ALJIBOS

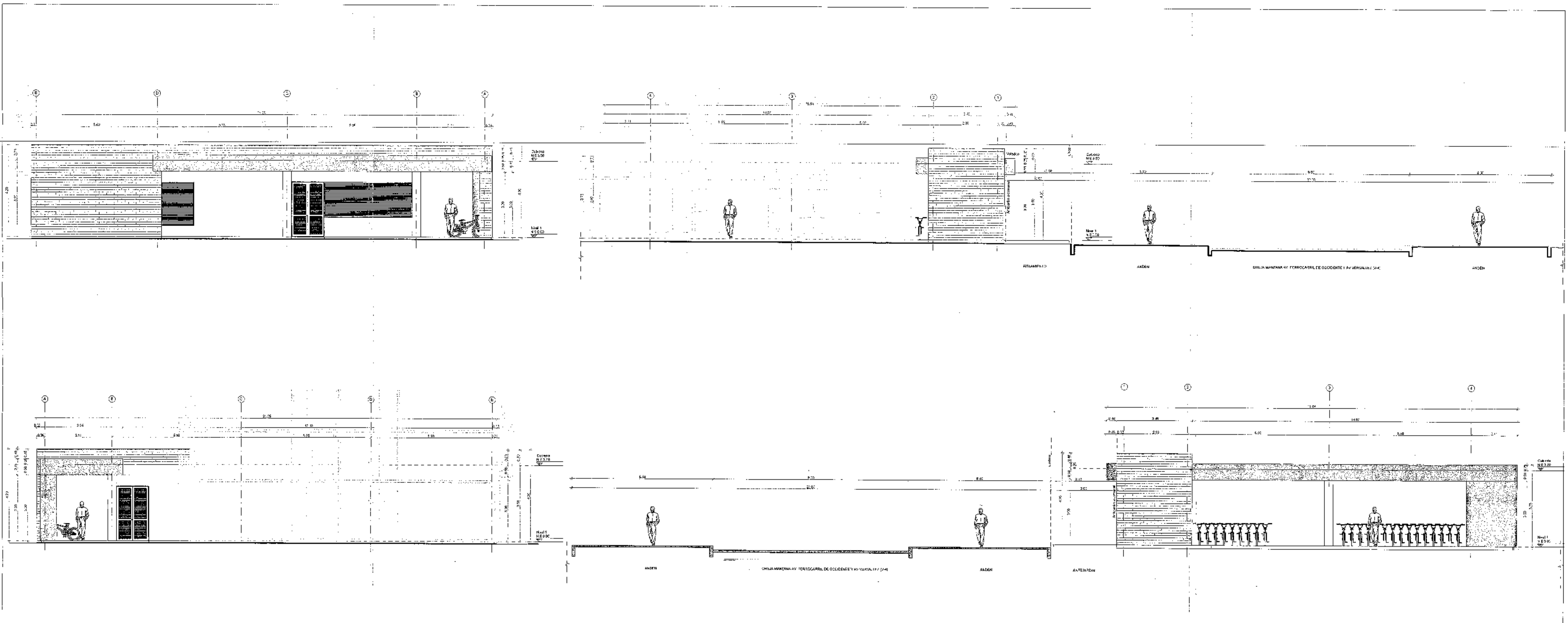
ARQUITECTO
 JORGE MARIN RIVEROS
 AND. ALJIBOS

INGENIERO
 HECTOR FONSECA
 AND. ALJIBOS

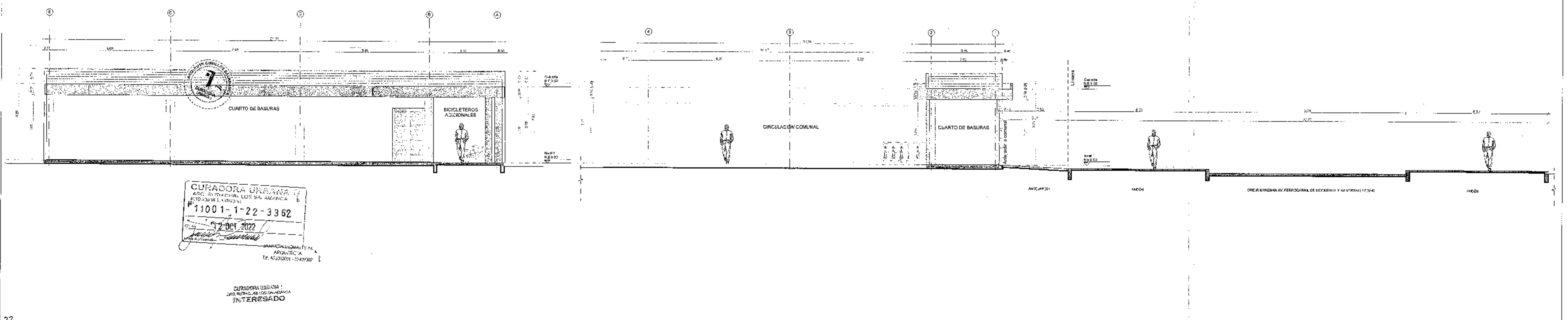
FECHA	MODIFICACION	ELABORADO	REVISADO

IMPORTANTE
 Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. El uso no autorizado de este documento sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S. constituye un delito. Toda infracción será perseguida legalmente. Este documento es propiedad de CONSTRUCCIONES S.A.S. El uso no autorizado de este documento sin el consentimiento escrito de CONSTRUCCIONES S.A.S. constituye un delito. Toda infracción será perseguida legalmente.

Handwritten initials or mark.



GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Bajo	



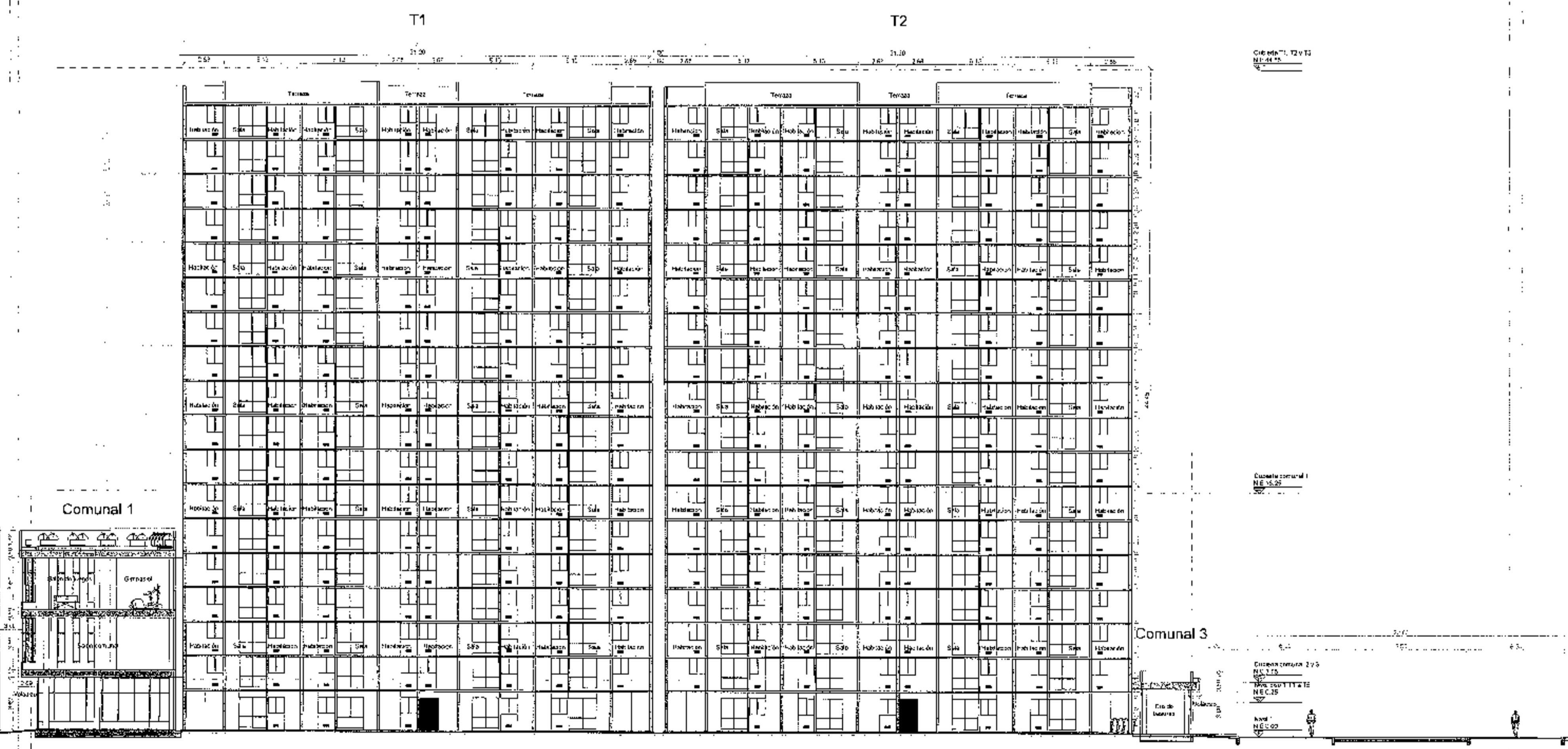
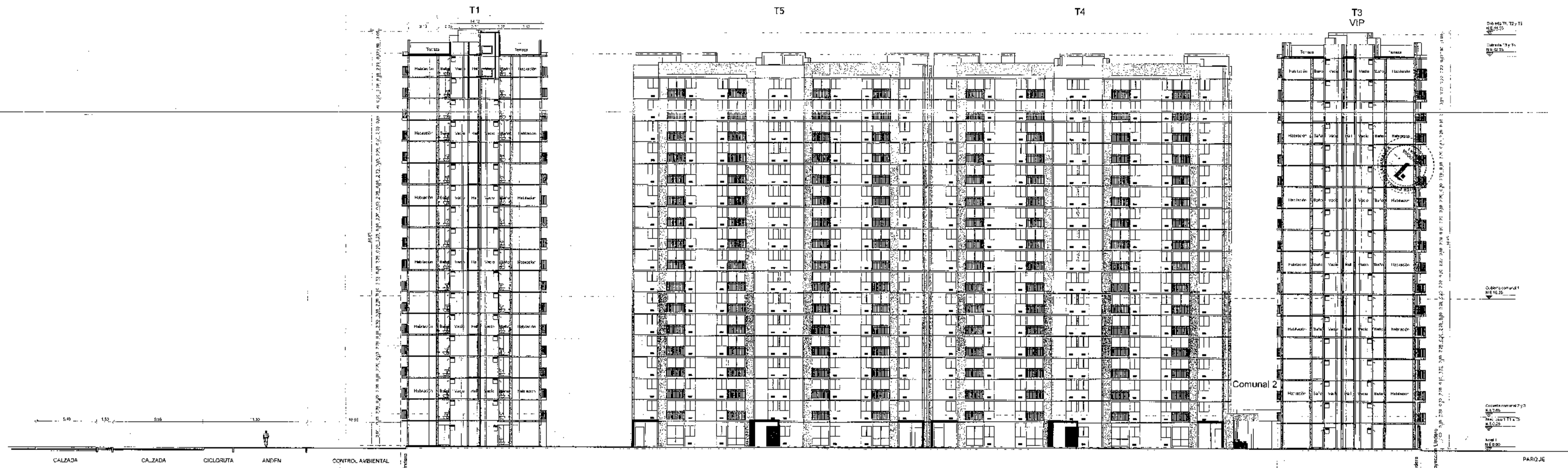
CURADORA URBANA
 ACT. SUPLENTE EN LOS SALAMANCA
 ACT. SUPLENTE EN LOS SALAMANCA
 11001-1-22-3362
 12 OCT 2022
 ARQUITECTA
 Tlf: 4531201 - 5439300

CURADORA URBANA
 Tlf: 4531201 - 5439300
 INTERESADO

	COMUNAL 3 - ALZADOS Y CORTES	TORRES DE FONTIBON	ARQUITECTO DIEGO MONTENEGRO	ARQUITECTO DIEGO MENDEZ	ARQUITECTO PEDRO VALENZUELA	ARQUITECTO JORGE MARIN RIVEROS	INGENIERO HECTOR FONSECA	CONTROL CAMBIO	OBSERVACIONES: FECHA: HOJA:	IMPORTANTE Este documento es propiedad de la Constructora S.A.S. Toda reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de la Constructora S.A.S. quedara sujeta a las acciones legales correspondientes.
	1:75	A-209	KR 113#20B-15	ARQUITECTO DIEGO MONTENEGRO	ARQUITECTO DIEGO MENDEZ	ARQUITECTO PEDRO VALENZUELA	ARQUITECTO JORGE MARIN RIVEROS	INGENIERO HECTOR FONSECA	CONTROL CAMBIO	OBSERVACIONES: FECHA: HOJA:

1100151-21-4926
 Fecha: 15 JUN 2022

REV



CURADORA URBANA
 MUNICIPIO DE CALLES DE LA MANZANA
 11001-1-22-3362
 30 OCT 2022

CURADORA URBANA
 MUNICIPIO DE CALLES DE LA MANZANA
 11001-1-21-4326
 Fecha: 15 JUL 2022

CURADORA URBANA 1
 MUNICIPIO DE CALLES DE LA MANZANA
 INTERESADO



CONSTRUCCIONES S.A.S.
 CORTES GENERALES
 TORRES DE FONTIBON
 ESCALA: 1:200
 PROYECTO: KR 113#20B-15
 A-301

ARQUITECTO
 DIEGO MONTENEGRO
 ZONA COORDINADORA DE DISEÑO

ARQUITECTO
 DIEGO MENDEZ
 ARQUITECTO JUNIOR

RESPONSABLE
 ARQUITECTO
 PEDRO VALENZUELA
 GERENTE EJECUTIVO

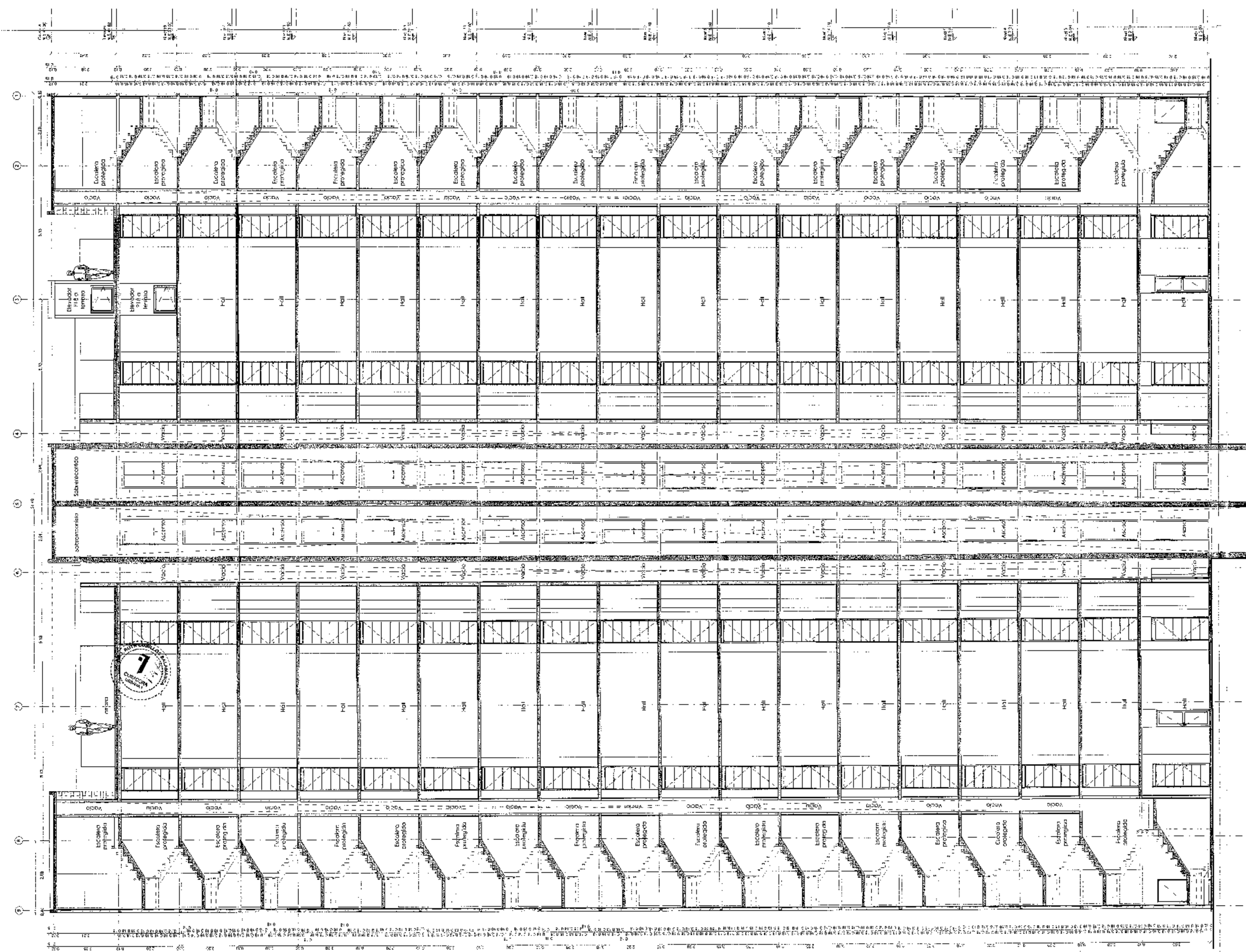
ARQUITECTO
 JORGE MARIN RIVEROS
 GERENTE DE CONTROL

INGENIERO
 RECTOR FONSECA
 GERENTE DE CONTROL

VERSION	DESCRIPCION	FECHA	ELABORADO	REVISADO

IMPORTANTE:
 Este documento es propiedad de las Construcciones S.A.S. Esta prohibida su reproducción o uso sin el consentimiento expreso de la empresa.
 El autor se reserva todos los derechos de propiedad intelectual.
 Los planos, croquis, memorandos, etc. que se emitan en el desarrollo de este proyecto son propiedad de las Construcciones S.A.S. y quedan reservados.
 El presente documento es un borrador y no debe utilizarse para la construcción sin la aprobación expresa de la empresa.


CONSTRUCCIONES S.A.S.
 #11001-1-21-4926
 22 DIC 2021



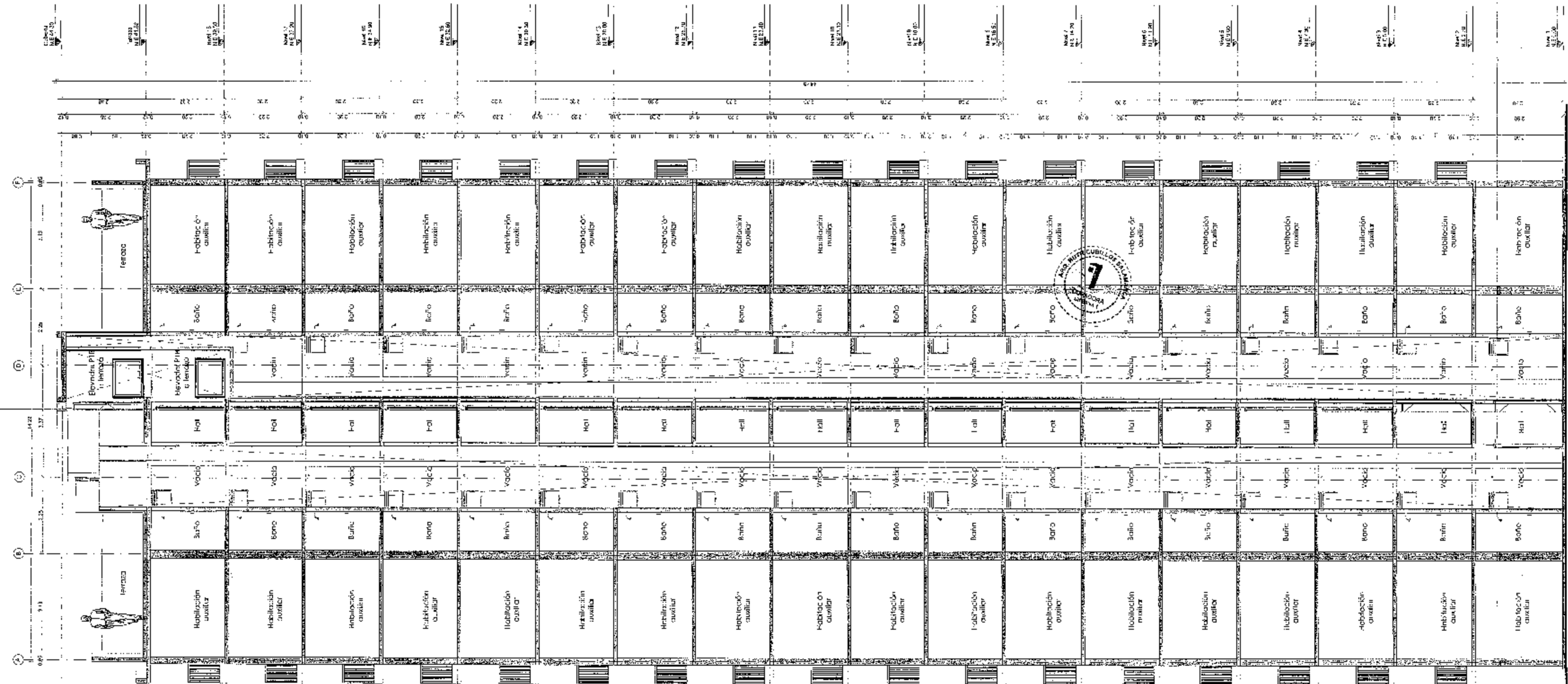
GRUPO DE USO	1
DESEMPEÑO	BAJ

CURADORA URBANA
 ART. 2.º DE LOS DECRETOS 1017 Y 1018 DE 2015
 #11001-1-22-4390
 12-06-2022
 MORALES
 ARQUITECTA

CURADORA URBANA 1
 AL INTERESADO

 <p>CONSTRUCCIONES S.A.S.</p>	<p>COMPETENCIA: TORRE 1, 2 Y 3- CORTE LONGITUDINAL</p> <p>PROYECTO: TORRES DE FONTIBON</p> <p>FECHA: 1-75 A-302 KR 113#20B-15</p>	<p>PROYECTADO POR: EDGAR LUNA ARQUITECTO ABOGADO COORDINADOR DE PROYECTO</p>	<p>APROBADO POR: CAMILO MARTÍNEZ ARQ. DE APOYO</p>	<p>PROYECTADO POR: PEDRO VALENZUELA INGENIERO EN ESTRUCTURAS</p>	<p>APROBADO POR: URGE MARIN RIVEROS INGENIERO EN ESTRUCTURAS</p>	<p>PROYECTADO POR: HECTOR FONSECA INGENIERO EN ESTRUCTURAS</p>
	<p>CONTRATANTE: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTADO POR: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTADO POR: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTADO POR: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTADO POR: TORRES DE FONTIBON</p>	<p>PROYECTADO POR: TORRES DE FONTIBON</p>

CURADORA URSANA
 CURADORA URSANA
 #11001-1-22-4926
 22 OCT 2021



GRUPO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
BAL	1

CURADORA URSANA
 ACTO ADMINISTRATIVO
 # 11001-1-22-3362
 12 OCT 2022
 CURADORA URSANA
 ANGEL - TK
 12,428,222 340996

CURADORA URSANA
 INTERESADO



TORRE 1, 2 Y 3- CORTE TRANSVERSAL
 1:75
 A-303

TORRES DE FONTIBON
 KR 113#20B-15

EDGAR LUNA
 ARQ. COORDINADOR DE DISEÑO

CAMILO MARTÍNEZ
 ARQ. DE AYUDA

PEDRO VALENZUELA
 ARQ. DE DISEÑO

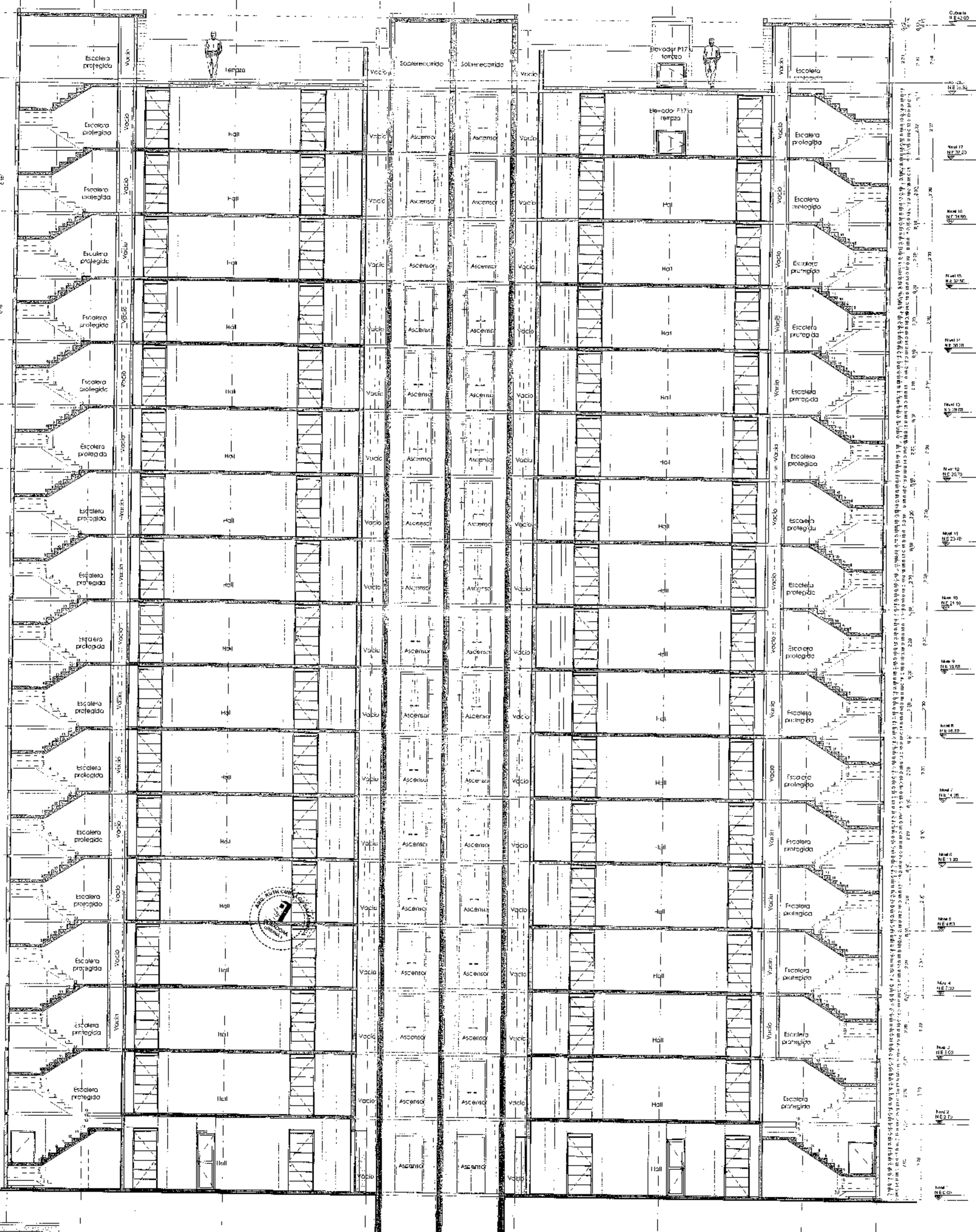
JORGE MARIN RIVEROS
 ARQ. DE DISEÑO

HECTOR FONSECA
 ARQ. DE DISEÑO

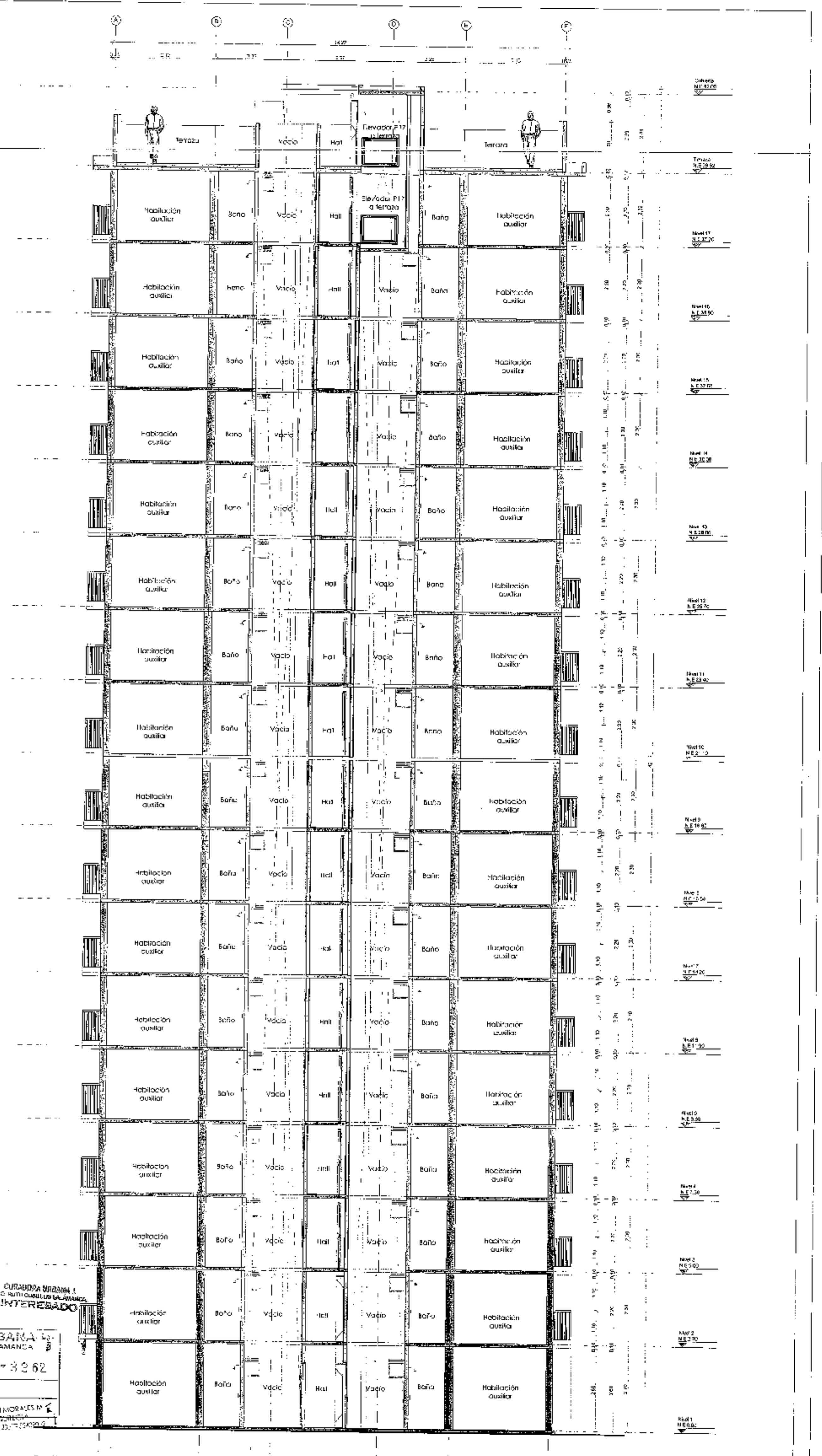
FECHA	COMPROBADO	REVISADO	APROBADO

Este documento es propiedad de Arq. Construcciones S.A.S. Está prohibida su reproducción parcial o total en cualquier forma. El documento es válido y los datos contenidos en él son correctos y veraces. El usuario de este documento es responsable de su correcta interpretación y uso. No se garantiza la exactitud de los datos contenidos en este documento. El usuario de este documento es responsable de su correcta interpretación y uso.

PROYECTO: TORRES DE FONTIBON
 N° 11001-1-22-3362
 22.01.2022

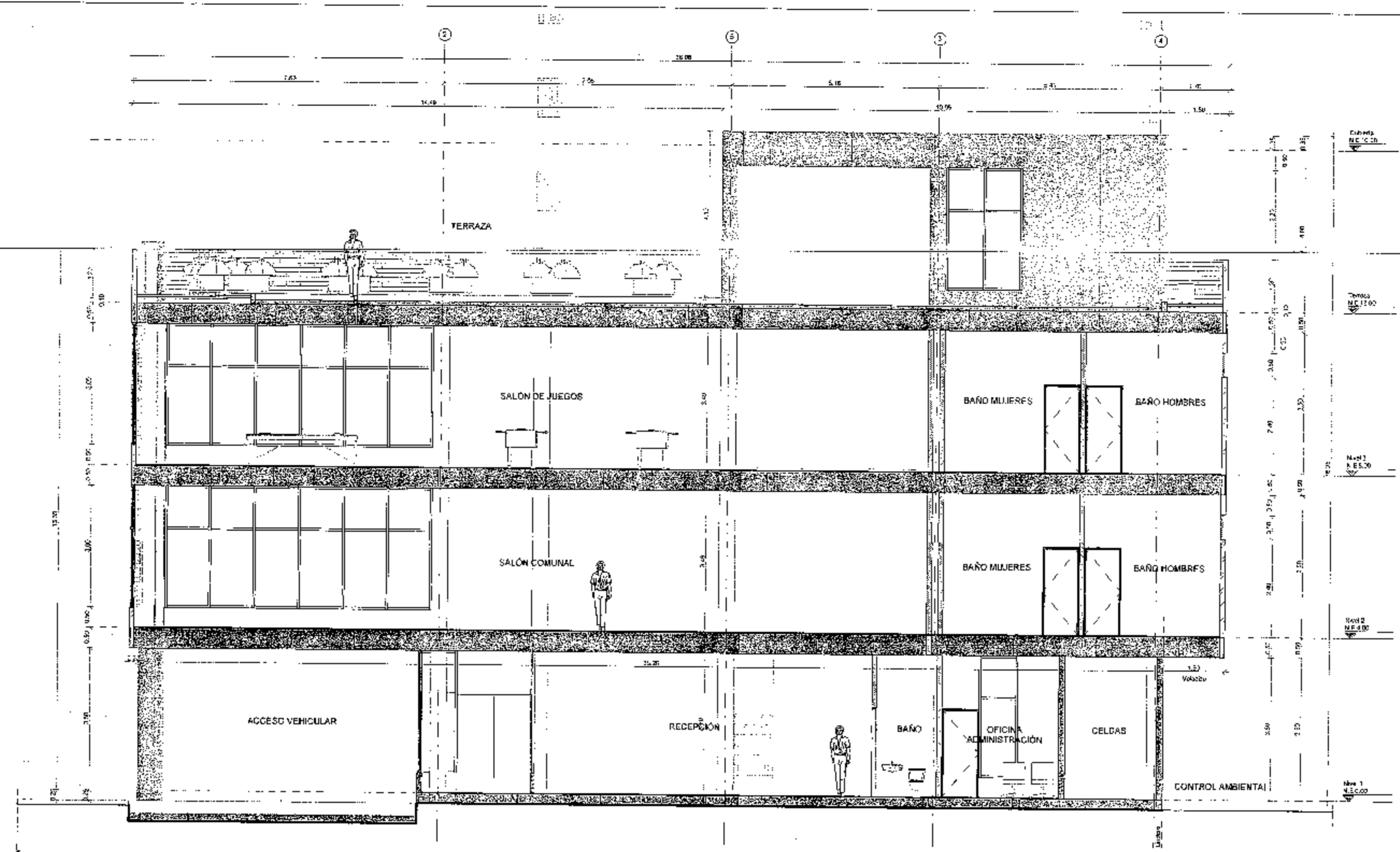


GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Bajo	1

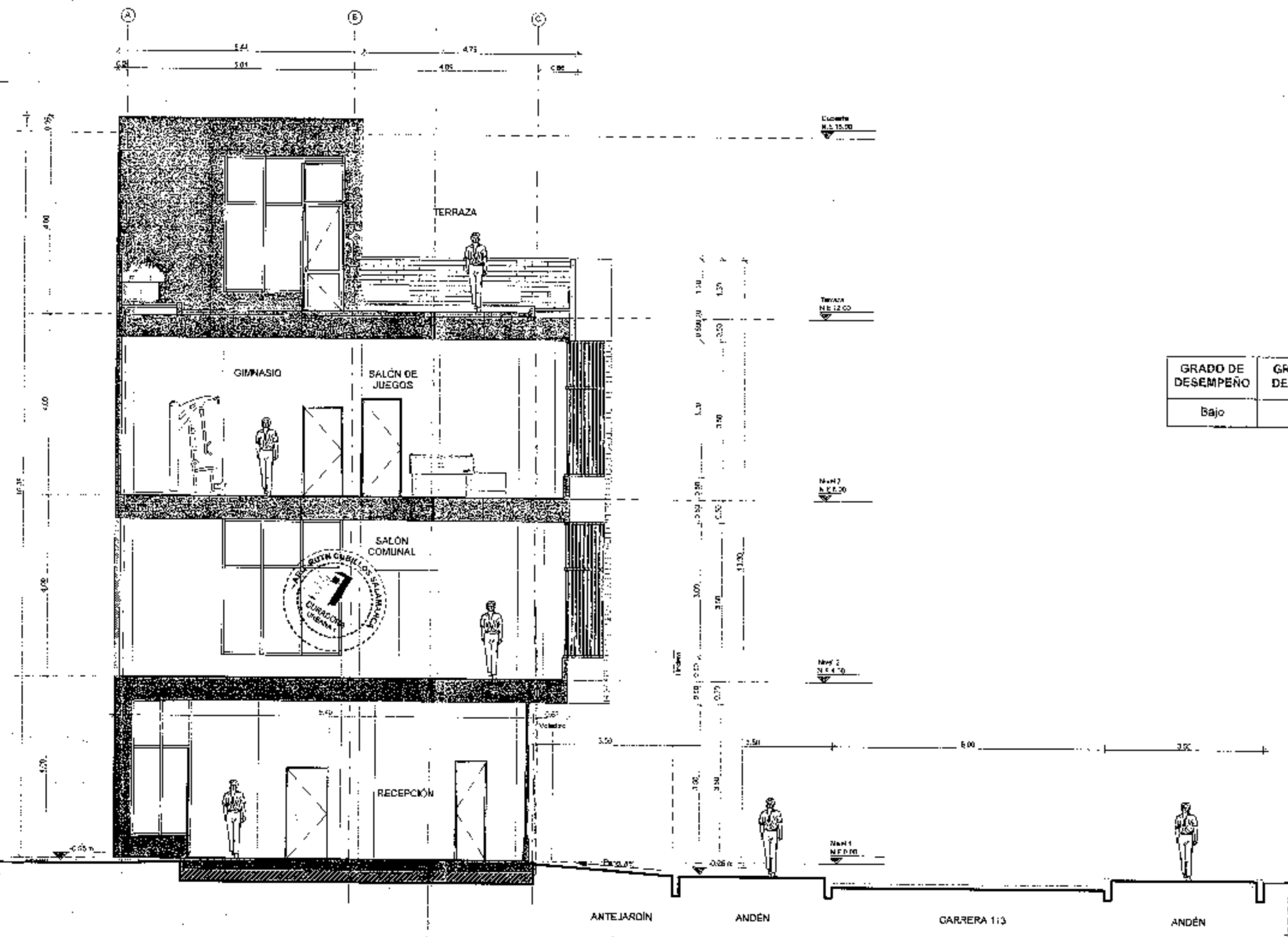


CURADORA URBANA
 INTERESADO
 CURADORA URBANA
 ADO. RUIZ CUBILLOS SA. AMANCA
 ADO. COMERCIAL
 N° 11001-1-22-3362
 19.2.2022
 J. ADO. D. 15.02.2022

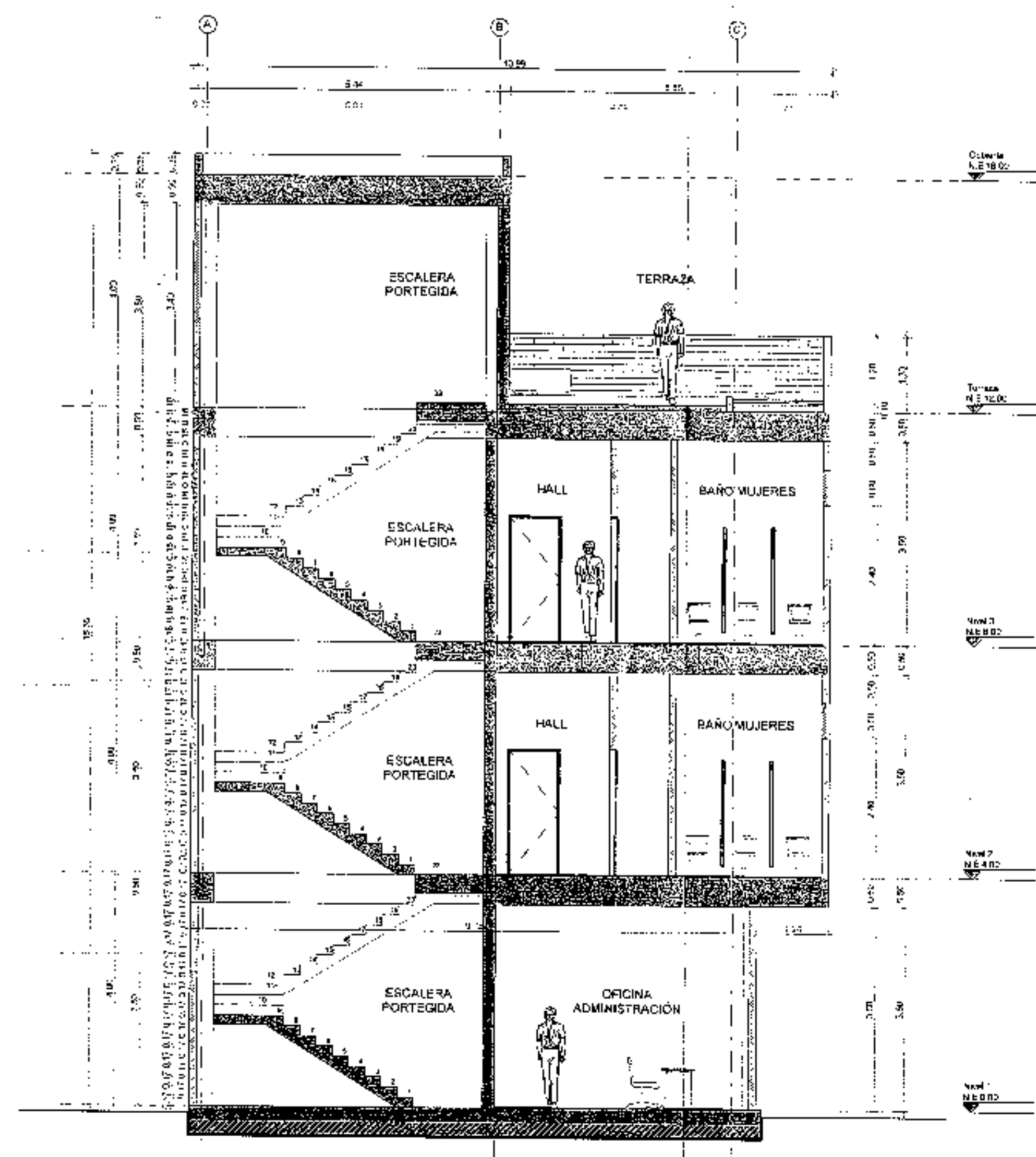
	TORRE 4 Y 5 - CORTES 1:75 A-304	TORRES DE FONTIBON KR 113#208-15	ARQUITECTO EDGAR LUNA ARQ. COORD. NAJOR DE DISEÑO	ARQUITECTO CAMILO MARTINEZ ARQ. DE APOYO	ARQUITECTO PEDRO VALENZUELA ARQ. COORD. NAJOR DE DISEÑO	ARQUITECTO IRGE MARIN RIVEROS ARQ. COORD. NAJOR DE DISEÑO	ARQUITECTO HECTOR FONSECA ARQ. COORD. NAJOR DE DISEÑO
	IMPORTANTE: Este documento es propiedad de la Constructora S.A.S. Toda copia o reproducción sin el consentimiento escrito de la Constructora S.A.S. constituye un delito. Toda reproducción de este documento sin el consentimiento escrito de la Constructora S.A.S. constituye un delito. Toda reproducción de este documento sin el consentimiento escrito de la Constructora S.A.S. constituye un delito.						



Sección 1



Sección 2



Sección 3

GRADO DE DESEMPEÑO	GRUPO DE USO
Bajo	1

CURADORA URBANA
 ALDO BETHI CHAVEZ SALAMANCA
 ACT. 1100-1-22-3362
 17/01/2022
 MANUEL ALONSO
 INGENIERO
 12.220030 - 220402

111331-1-21-3023
 12 JUN 2022

CURADORA URBANA
 12 JUN 2022
 INTERESADO

	CONDOMINIO: COMUNAL 1- CORTES	PROYECTO: TORRES DE FONTIBON	INGENIERO DE ARQUITECTURA: CAMILO MARTINEZ	INGENIERO DE ESTRUCTURAS: PEDRO VALENZUELA	INGENIERO DE SISTEMAS: JORGE MARIN RIVEROS	INGENIERO DE SERVICIOS: HECTOR FONSECA
	ESCALA: 1:75	AREA: A-305	IDENTIFICACION: KR 113#20B-15	FECHA:	FECHA:	FECHA:

Rev. 02



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 AR CONSTRUCCIONES SAS		2. Identificación Número NIT 900378893-8	
3. Representante legal de la persona jurídica JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA		4. Identificación del representante legal 79.944.755	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2010143
6. Dirección CALLE 113 # 7 - 80 PISO 18		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: dirjuridica@arconstrucciones.com	
		8. Teléfono 6462333	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TORRES DE FONTIBON		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 TORRE 1 Y TORRE 2	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 288 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Carrera 113 No. 20B - 15		13. Localidad – UPZ Fontibón - UPZ 75 FONTIBON	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 67	
16. Licencia de urbanismo 11001-1-21-1882	Fecha de ejecutoria 11-03-2022	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-21-1882
	Fecha de ejecutoria 11-03-2022	Curaduría 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 8,828.18	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 31,305.25		20. Área a construir para esta radicación (m²) 21,757.02
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 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A
24. Chip(s) AAA0079PFSK		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1468401	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. Diciembre-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	Escritura número 1733	Fecha 27-12-2022
			Notaría 24
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	Contrato 14740	Fecha 04-08-2022
			Vigencia 80 MESES

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230102		FECHA 25-MAY-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: 16-JUN-2023		
JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos		

Observaciones:

IMPORTANTE:

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