



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE VIVIENDA

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0519 de 2012, presentado la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se atiende 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 político 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 MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS; MEVILCO SAS; DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA SAS			Número NIT: 901249435;901051534;900832587	
3. Representante legal de la persona jurídica Carlos Eduardo Rojas Vargas; Carlos Mario Villegas; Luis Fernando Mejía		4. Identificación del representante legal 80419091; 8852826; 73091621		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022014; 2023046; 2023045
6. Dirección CI 119 No. 6 A 47 In 2; Cr 23 94-33 of 501;TV 51 58B-28 Cartagena		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: carlos.rojas@met-desarrollos.com;mevilcosas@gmail.com; meviconsas@gmail.com		8. Teléfono 3506858208; 4672664; 3107063940

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TERRAZAS DE SAN MIGUEL			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interiores(s), etc. ó es ÚNICA etapa TORRES 1 Y 2		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 15 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria más 102 APARTAMENTOS VIS 1 Vivienda de Interés Social más					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) TV 5U 48J-29 Sur			13. Localidad - UPZ Rafael Uribe Uribe - UPZ 54 MARRUECOS		
14. Estrato 2			15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 2.0		
16. Licencia de urbanismo 11001-4-21-0189		Fecha de ejecutoria 16-feb.-2023	Curaduría 4	17. Licencia de construcción 11001-4-21-0189	
Fecha de ejecutoria 16-feb.-2023		Curaduría 4		Fecha de ejecutoria 16-feb.-2023	
Curaduría 4		Fecha de ejecutoria 16-feb.-2023		Curaduría 4	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 2346.6		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 6659.18		20. Área a construir para esta radicación (m²) 6659.18	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza ALTA - MEDIA y SI requiere obras de mitigación			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-11741
24. Chip(s) AAA0257TFEA			25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50S-40723720		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$.0			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-jul.-2024		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número		Fecha	
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número		Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Escritura o Contrato número 793	
Fecha		Fecha		Fecha	
Notaria 42		Notaria		Notaria	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Contrato 293874	
Fecha		Fecha		Fecha	
Vigencia 29-feb.-2023		Vigencia		Prórroga 12-mar.-2023	

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 es 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 cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

Carlos E. Rojas

Carlos Eduardo Rojas Vargas
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020230038

FECHA
08 MAR 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:

Leandro Acosta **30 MAR 2023**

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

SOLICITANTE: **MET DESARROLLOS / MEVILCO / DEJARRO (ADJURA COUNTEQ).**
 Nombre del Proyecto: **TERRAZAS DE SAN MIGUEL.**
 (La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el registro se encuentre activo SEDIVIC.	✓		
Radificaciones anteriores	El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigentes (Ver SEDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio. El solicitante es único titular del dominio.	✓		
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 sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica.	✓		ACREEDOR HIPOTECARIO SIN ANOTACION.
	Aporta modelo de minuta de escritura.	✓		
	Identifica al (los) enajenante(s).	✓		
	La información corresponde al proyecto.	✓		
	El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(s).	✓		
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación.	Formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 y promesas anexar si el acreedor es entidad crediticia.	✓		DEBE HACER ANOTACION EN NOMBRADO Y REGISTRO
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	✓		
	Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	Formato Presupuesto Financiero de Ingresos y Gastos- PM05-FO131, validar Área del Iste y Área de construcción según licencia aportada debidamente diligenciados.	✓		
	Información coherente con los demás soportes.	✓		
	Formato Presupuesto Financiero del Flujo de caja - PM05-FO122 en miles y periodos bimestrales.	✓		
	Soportes contables: Estados financiero (Balance General, Estado de Resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	✓		
	El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	✓		
	Soporte créditos particulares y/o financieros.	✓		
	Créditos de particulares certificado por contador público o aparecen en las notas contables.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoria y de los planos arquitectónicos aprobados.	Créditos de particulares indican su destino.	✓		
	Formato Presupuesto financiero de ventas - PM05-FO123, información de ventas para todas las unidades.	✓		
	Licencia de urbanismo ejecución si aplica para el caso.	✓		
	Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	✓		
	La licencia corresponde al proyecto.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la caradura.	✓		
Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el otorgamiento y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124.	✓			
Forma de presentar los documentos.	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 de mitigación, y la licencia indica que no requiere Fase II con el concepto del POPAE (o IDAGER).	✓		ALTA-MEDIA
	Formados impresos correctos y completamente.	✓		
	Ausencia de tachos y/o enmendaduras.	✓		
	Todos los campos pertenecientes diligenciados.	✓		
	Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anejos.	✓		
Documentos debidamente firmados.	✓			
Documentos legibles.	✓			
Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓			



**FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**

Expediente foliado a léviz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta.			
--	--	--	--

2. VISTA A OBRAS DE MITIGACIÓN POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA MEDIA O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la licencia de construcción del proyecto.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa. Que incluyan recomendaciones de las obras de mitigación, planos, firmas.			
Planes urbanísticos de localización de las etapas del proyecto			
OBSERVACIONES			

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Moque CC: 1233891291

Fecha de verificación: 08-03-2023 Firma del profesional: Laura Moque.

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: _____ Firma: _____

C.C: _____

MET | Desarrollos
Inmobiliarios

Bogotá, 17 de febrero de 2023

Señores

SECRETARIA DEL HABITAT

SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO

Ciudad

Anexo a la presente encontrarán los documentos solicitados para obtener el permiso de enajenación del proyecto Terrazas de San Miguel.

En el folder adjunto encontrarán los documentos impresos y los planos aprobados por curaduría en el CD que acompaña la carpeta.

Cordialmente

Carlos E Rojas
CARLOS EDUARDO ROJAS

Gerente

MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS

MET | Desarrollos
Inmobiliarios

Bogotá, 17 de febrero de 2023

Señores

SECRETARIA DEL HABITAT

SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO

Ciudad

Anexo a la presente encontrarán los documentos solicitados para obtener el permiso de enajenación del proyecto Terrazas de San Miguel.

En el folder adjunto encontrarán los documentos impresos y los planos aprobados por curaduría en el CD que acompaña la carpeta.

Cordialmente

Carlos E Rojas

CARLOS EDUARDO ROJAS

Gerente

MET DESAROLLOS INMOBILIARIOS SAS



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

Certificado generado con el Pin No: 230209127971864548

Nro Matricula: 50S-40723720

Pagina 1 TURNO: 2023-53802

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 06:30:11 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 22-11-2016 RADICACIÓN: 2016-80205 CON: ESCRITURA DE: 21-10-2016

CODIGO CATASTRAL: **AAA02577FEA** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA:2330.03 M2 COMPRENDIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE:EN DISTANCIAS CONSECUTIVAS DE 3.2 MTS.CON EL PREDIO 48 I 62 SUR DE LA CARRERA 8-EN DISTANCIA DE 6.00 MTS. CON PREDIO 48 I 50 SUR DE LA CARRERA - EN 6.00 MTS CON PREDIO 48 I CC SUR DE LA CARRERA 8 - EN DISTANCIA DE 5.9 MTS CON CON EL PREDIO 48 I 30 SUR DE LA CARRERA 8-EN 6.5 MTS CON EL PREDIO 48 I 24 SUR DE LA CARRERA 8- EN 5.9 MTS. CON PREDIO 48 I 06 SUR DE LA CARRERA 8 Y EN DISTANCIA DE 8.1 MTS. CON PREDIO 48 I 02 SUR DE LA CARRERA 8. , POR EL ORIENTE: EN 39.9 MTS. CON TRANSVERSAL 5 U. POR EL SUR: EN LINEA QUEBRADA EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 17.2 MT. Y 6.9 MTS. CON PREDIO 48 K 10 SUR DE LA TRANSVERSAL 5 X.Y. EN 48.4 MTS. CON PREDIO 48 J 37 SUR DE LA TRANSVERSAL 5 X -Y POR EL OCCIDENTE EN 27.3 MTS. CON LA TRANSVERSAL 5 X. SE ACTUALIZA EL AREA: 2.346,60 M2. Y LOS LINDEROS DE ESTE PREDIO ASI: DEL PUNTO A AL PUNTO B, EN DISTANCIA DE 5.90 M CON EL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 8 # 48 I - 30 SUR. DEL PUNTO B AL PUNTO C, EN DISTANCIA DE 6.50 M, CON EL PREDIO UBICADO LA CARRERA 8 # 48 I - 24 SUR. DEL PUNTO C AL PUNTO D, EN DISTANCIA DE 5.90 M. UBICADO EN LA CARRERA 8 # 48 I - 16 SUR. DEL PUNTO D AL PUNTO E, EN DISTANCIA DE 5.90 M CON EL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 8 # 48 I - 06 SUR. DEL PUNTO E AL PUNTO F, EN DISTANCIA DE 8.00 M, CON EL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 8 # 48 I - 02 SUR. DEL PUNTO F AL PUNTO G, EN DISTANCIA DE 39.90 M. CON EL PREDIO UBICADO EN LA TRANSVERSAL 5U. DEL PUNTO G AL PUNTO H, EN DISTANCIA DE 48.30 M CON EL PREDIO UBICADO EN LA TRANSVERSAL 5U # 48 J - 37 SUR. DEL PUNTO H AL PUNTO I, EN DISTANCIA DE 6.80 M CON EL PREDIO UBICADO EN LA TRANSVERSAL 5 X # 48 K - 10 SUR. DEL PUNTO I AL PUNTO J, EN DISTANCIA DE 17,20 M, CON EL PREDIO UBICADO EN LA TRANSVERSAL 5X # 48 K - 10 SUR. DEL PUNTO J AL PUNTO K, EN DISTANCIA DE 29.50 M, CON EL PREDIO UBICADO EN LA DIAGONAL 48 K. DEL PUNTO K AL PUNTO L, EN DISTANCIA DE 3.30 M CON EL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 8 # 48 I - 62 SUR. DEL PUNTO L AL PUNTO M, EN DISTANCIA DE 7.00 M CON EL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 8 NO 48 I - 56 SUR. DEL PUNTO M AL PUNTO N EN DISTANCIA DE 6.00 M CON PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 8 # 48 I - 50 SUR. DEL PUNTO N AL PUNTO O EN DISTANCIA DE 6.00 M CON EL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 8 NO 48 I - 44 SUR. DEL PUNTO O AL PUNTO A Y ENCIERRA EN DISTANCIA DE 6.00 M CON EL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 8 # 48 I - 36 SUR. MEDIANTE E. 283 DEL 26-02-2018 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., LEY 1579/2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TV 5U 48J 29 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 611151

50S - 611152



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

Certificado generado con el Pin No: 230209127971864548

Nro Matricula: 50S-40723720

Página 2 TURNO: 2023-53802

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 06:30:11 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-2016 Radicación: 2016-80205

Doc: ESCRITURA 2877 del 21-10-2016 NOTARIA 25 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: PROMOTORA URBANA 2020 S.A.S.

NIT# 9007413277 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-02-2017 Radicación: 2017-9472

Doc: ESCRITURA 323 del 13-02-2017 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2877 DEL 21-10-2016 NOTARIA 25 DE BOGOTA D.C. EN CUANTO A IDENTIFICACION PREDIO ENGLOBADO.

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

A: PROMOTORA URBANA 2020 S.A.S.

NIT# 9007413277 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-03-2018 Radicación: 2018-15614

Doc: ESCRITURA 283 del 26-02-2018 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA, (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902 CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA, (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) AREA 2.346.60 RESOLUCION NUMERO 2017-56224 RADICACION 2017-887538 11-10-2017 CATASTRO, RESOLUCION 584 DEL 28-09-2018

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

A: PROMOTORA URBANA 2020 S.A.S.

NIT# 9007413277 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-29586

Doc: ESCRITURA 793 del 10-08-2020 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,250,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PROMOTORA URBANA 2020 S.A.S.

NIT# 9007413277

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DE NOMINADO FIDEICOMISO SAN MIGUEL

X NIT. 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2017-18033 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 230209127971864548

Nro Matricula: 50S-40723720

Página 3 TURNO: 2023-53802

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 06:30:11 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: Realtch

TURNO: 2023-53802

FECHA: 09-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA



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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

1. PROYECTO		TERRAZAS DE SAN MIGUEL	
2. DIRECCION		TV 5X 48K-08 Sur, Bogotá	
3. FECHA FIRMA CONTRATO		28 de mayo de 2023	
4. PARTES INTERVINIENTES			
4.1. PROMITENTE VENDEDOR		MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS DIRECCIÓN NOTIFICACIONES: Calle 119 No. 6A-47 Int 2, Bogotá TELÉFONO: 6194509	
4.2. PROMITENTE COMPRADOR		NOMBRE: IDENTIFICACIÓN: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: LUGAR DE TRABAJO: TELÉFONO: EMAIL:	
4.3. PROMITENTE COMPRADOR		NOMBRE: IDENTIFICACIÓN: DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: LUGAR DE TRABAJO: TELÉFONO: EMAIL:	
5. OBJETO Y CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO			
5.1. FECHA DE SEPARACIÓN:			
5.2. FECHA PROBABLE DE FIRMA DE ESCRITURA:			
5.3. FECHA PROBABLE DE ENTREGA:			
5.4. INMUEBLE (S) OBJETO DEL CONTRATO:		APT 904	
AREA CONSTRUIDA:	48.51 MTS	ÁREA PRIVADA:	41.71 MTS
5.5. PRECIO ESTIMADO:		\$ 184,440,000	
150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes del año en que se escriture el inmueble			
6. FORMA DE PAGO (SOLO SE DILIGENCIARÁN LOS CAMPOS QUE APLIQUEN A LA NEGOCIACIÓN)			
CONCEPTO		VALOR	
SEPARACIÓN			
CESANTIAS			
SUBSIDIO			
CUENTA AFC			
CUOTA INICIAL			
CRÉDITO DIRECTO- SUBROGACION			
VENTA DE CONTADO			
VALOR TOTAL		0	

MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS identificada con NIT 901.249.435-9 sociedad constituida por documento privado sin número de la Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de enero de dos mil diecinueve (2019), inscrita bajo el número 02418533 del libro IX de la cámara de comercio de Bogotá, representada legalmente por **CARLOS EDUARDO ROJAS VARGAS**, varón, mayor de edad, domiciliado en la

ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.419.091 expedida en la ciudad de Bogotá todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte, y por la otra: los promitentes compradores identificados en la portada del presente documento quien(es) se llamará(n) en este acto **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A), (ES)**, se celebra el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UN BIEN INMUEBLE**, el cual se registrará por lo dispuesto en el presente documento:

ANTECEDENTES

Hacen parte de este contrato los antecedentes que se describen a continuación y que sirven para interpretar la intención que han tenido las partes para celebrar el presente contrato.

1. Mediante documento privado del veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020), se celebró entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y las sociedades **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS, MIPELLE Y CIA S.A.S., TORRES ROA Y COMPAÑIA S. EN C, DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S** y **MEVILCO S.A.S**, en adelante "**LOS FIDEICOMITENTES**", contrato de fiducia mercantil de administración, por el cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**.
2. Mediante documento privado del dos (2) de diciembre de dos mil veinte (2020), se celebró entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **LOS FIDEICOMITENTES**, otrosí variando el número de unidades que determinan el punto de equilibrio.
3. Mediante documento privado del dieciocho (18) de febrero de dos mil veintidós (2022), se celebró entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y **LOS FIDEICOMITENTES**, otrosí variando la duración del periodo preoperativo.
4. En desarrollo del contrato de Fiducia Mercantil de Administración, y sus modificaciones, (el "Contrato de Fiducia"), el cual **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) suscrito la respectiva carta de instrucciones para que **ALIANZA FIDUCIARIA** reciba, administre y entregue al fideicomitente Gerente las sumas pactadas como precio de venta, con el propósito de que a la terminación del proyecto **ALIANZA FIDUCIARIA** de cumplimiento a la promesa de compraventa, suscribiendo a su favor la respectiva escritura de compraventa y el fideicomitente Gerente, le haga entrega material de la unidad privada que se promete a vender en la cláusula primera de la presente promesa de compraventa.
5. Para los anteriores efectos, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** suscribe(n) el presente contrato de promesa de compra venta, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA FIDUCIARIA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que establece el contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020), y sus modificaciones. Manifestando conocer y aceptar que el desarrollo del proyecto, es responsabilidad única y exclusiva de **EI PROMETIENTE VENDEDOR**.
6. El contrato de encargo fiduciario, para la administración de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades privadas del proyecto **Terrazas de San Miguel** establece las condiciones, entre ellas la obtención de la radicación de los documentos necesarios que faculden a **LOS FIDEICOMITENTES** a desarrollar la actividad de anuncio y enajenación de las unidades inmobiliarias del proyecto, para que con el cumplimiento de estas condiciones se desembolsen por parte de la Fiduciaria esos recursos a **EI PROMETIENTE VENDEDOR**.
7. Que, en el contrato fiduciario, se le asignó la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y por ende con facultad para firma de las promesas de compraventa a la sociedad **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS**.
8. Que, una vez cumplidas las condiciones de inicio, el mencionado Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, se encuentra en periodo operativo, por un periodo de 24 meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas condiciones de inicio, es decir desde el **XX** de **XX** de 2023 hasta el **XX** de **XX** de 2025.
9. Que el **PROMITENTE VENDEDOR**, realizó la radicación del permiso de enajenación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, y se encuentra

- sometido al control de esta, con el número XXXX el XX (XX) de XX de dos mil veintitrés (2.023).
10. Que el **PROMITENTE VENDEDOR**, podrá constituir hipoteca sobre el predio de mayor extensión, la cual estará obligado a levantar previo o simultaneo a la suscripción de la escritura de compraventa.

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa real y efectiva a favor de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión respecto del bien inmueble identificado y descrito en su cabida en el numeral 5.4. de la portada de este contrato; perteneciente al proyecto denominado **Terrazas de San Miguel**, localizado en la ciudad de Bogotá.

PARAGRAFO PRIMERO: LINDEROS. El Inmueble identificado en el numeral 5.4. de la portada de este contrato se construirá sobre el predio ubicado en la Tv 5 U # 48 J 29 sur de la ciudad de Bogotá identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40723720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con un área aproximada de 2.346,60 metros cuadrados, este lote está comprendido dentro de los siguientes linderos:

Del punto A al punto B, en distancia de cinco metros con noventa centímetros (5,90 m), con el predio ubicado en la Carrera octava número cuarenta y ocho I – treinta Sur (Kr 8#48I – 30 Sur). Del punto B al punto C, en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50m), con el predio ubicado en la carrera octava número cuarenta y ocho I – veinticuatro Sur (Kr 8#48I – 24 Sur). Del punto C al punto D, en distancia de cinco metros con noventa centímetros (5,90m), con el predio ubicado en la carrera octava número cuarenta y ocho I – dieciséis Sur (Kr #48 I-16 sur). Del punto D al punto E, en distancia de cinco metros con noventa centímetros (5,90m), con el predio ubicado en la carrera ocho número cuarenta y ocho I – cero ocho Sur (Kr 8#48I – 08 Sur). Del punto E al punto F, en distancia de ocho metros (8,00m), con el predio ubicado en la carrera ocho número cuarenta y ocho I – cero dos Sur (Kr #48 I-02 Sur). Del punto F al punto G, en distancia de treinta y nueve metros con noventa centímetros (39,90m), con el predio ubicado en la transversal cinco U (Tv 5U). Del punto G al punto H, en distancia de cuarenta y ocho metros con treinta centímetros (48,30m), con el predio ubicado en la Transversal cinco U (Tv 5U) número cuarenta y ocho J – treinta y siete Sur (Tv #48J – 37 Sur).

Del punto H al punto I, en distancia de seis metros con ochenta centímetros (6,80m), con el predio ubicado en la transversal cinco X número cuarenta y ocho K – diez Sur (Tv 5X #48K-10 Sur). Del punto I al punto J, en distancia de diecisiete metros con veinte centímetros (17,20m), con el predio ubicado en la transversal cinco X número cuarenta y ocho K – diez Sur (Tv 5X#48K-10 Sur). Del punto J al punto K, en distancia de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m), con el predio ubicado en la Diagonal cuarenta y ocho K Sur (Dg 48K Sur). Del punto K al punto L, en distancia de tres metros con treinta centímetros (3,30m), con el predio ubicado en la carrera octava número cuarenta y ocho I – sesenta y dos Sur (Kr #48I – 62 Sur). Del punto L al punto M, en distancia de siete metros (7,00m), con el predio ubicado en la carrera octava número cuarenta y ocho I – cincuenta y seis Sur (Kr 8 #48I – 56 Sur). Del punto M al punto N, en distancia de seis metros (6,00m), con el predio ubicado en la Carrera octava número cuarenta y ocho I – cincuenta Sur (Kr 8#48I – 50 Sur). Del punto N al punto O, en distancia de seis metros (6,00m) con el predio ubicado en la Carrera Octava (8) número cuarenta y ocho I cuarenta y cuatro Sur (Kr 8#48I – 44 Sur). Del punto O al punto A y encierra, en distancia de seis metros (6,00m) con el predio ubicado en la carrera octava (8) número cuarenta y ocho I – treinta y seis Sur (Kr 8#48I – 36 Sur).

Las medidas, cabidas y linderos específicos del inmueble objeto del presente contrato serán referidos en la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: FOLIO DE MATRÍCULA. El folio de matrícula definitivo del inmueble objeto del presente contrato se conocerá una vez se formalice y registre el reglamento de propiedad horizontal al que será sometido. Los linderos, las áreas, construida y privada, serán legalizadas con el mencionado reglamento.

PARÁGRAFO TERCERO: NOMENCLATURA. Se aclara que la nomenclatura aquí descrita tiene el carácter de provisional y podrá sufrir modificaciones de acuerdo con la resolución que expida la respectiva autoridad urbanística, circunstancia que el promitente vendedor se obliga a informar al (los) promitente(s) comprador(s), en la escritura pública de compraventa.

PARAGRAFO CUARTO. CUERPO CIERTO. No obstante, la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en esta cláusula, el inmueble que se promete en venta se enajenará como cuerpo cierto, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes.

El promitente vendedor deja expresa constancia de que el área bruta antes señalada podrá aumentar o disminuir hasta en un 5%, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de su parte.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer plenamente los planos, las especificaciones (los apartamentos se entregan en obra gris), ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa y del conjunto al cual pertenecen, de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características.

EI PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar el proyecto urbanístico y arquitectónico del proyecto, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido del (los) promitente(s) comprador(es), siempre que tales cambios no alteren sustancialmente la calidad y/o área de los bienes privados referidos en el presente contrato.

Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.

Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra del inmueble objeto de contrato.

EL FIDEICOMITENTE – PROMITENTE VENDEDOR, saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios rehdibitorios y vicios ocultos de los inmuebles en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO**, así como respecto de las unidades resultantes del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO: VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS). El inmueble objeto de la presente promesa de compraventa es una vivienda de interés social, razón por la que se rige por lo dispuesto en las normas que regulan la materia.

PARAGRAFO SEXTO: AUTORIZACIONES. (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá modificar la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal cuantas veces sea necesario sin necesidad de aprobación de la Asamblea de Copropietarios y/o de los órganos de administración y/o del administrador. Así mismo autorizan a permitir la utilización de las zonas comunes externas o internas para desarrollar las respectivas obras hasta la finalización total de la construcción facilitando la presencia de personal de obra y el trasiego de materiales y permitir el acceso a la sala de ventas y/o apartamento modelo, así como la colocación de publicidad hasta que se finalice el proceso de comercialización del proyecto.

PARAGRAFO SEPTIMO: PERMISO DE ENAJENACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR radico ante la Secretaria del Hábitat los documentos requeridos para obtener el permiso de enajenación. A Estos documentos se les asigno el número de radicado XXX del XX de XX de 2022. Adicionalmente obtuvo licencia de construcción en la curaduría urbana 4 de Bogotá mediante acto administrativo 11001-4-21-0189 con fecha ejecutoria 16 de febrero de 2021.

PARAGRAFO OCTAVO: EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** del



cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARAGRAFO NOVENO: Con la firma de la presente promesa de compraventa **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declara(n) conocer y aceptar: que el precio final y real del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, será el establecido como tope conforme lo determina el decreto 1467 de 2019 para viviendas de interés social (VIS) en la ciudad de Bogotá; es decir, la suma de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), liquidados a la fecha en que se otorgue la respectiva escritura pública que perfeccione este contrato, con lo cual se da cumplimiento al mismo.

Los pagos se realizarán de acuerdo con el anexo de pagos suscrito al momento de crear el encargo fiduciario o con un nuevo plan de pagos que acompañe a la presente promesa y que reemplazara al suscrito al momento de crear el encargo fiduciario. La diferencia que se presente entre el valor final del apartamento (150 SMMLV del año en que se escribure) y el valor estimado en la portada del presente contrato, se cubrirá con recursos propios de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a más tardar treinta (30) días antes de la firma de la escritura.

PARAGRAFO PRIMERO: CREDITO. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre **LA ENTIDAD** que le otorgue financiación para perfeccionar el crédito, así como los timbres de pagarés, y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de este contrato. Adicionalmente se obligan a tramitar ante **LA ENTIDAD** el crédito referido aportando los documentos que le requieran en los tiempos establecidos y suscribiendo los documentos que le demanden. Si por cualquier motivo **LA ENTIDAD** niega el crédito, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedara en libertad inmediata de disponer del inmueble y devolver las sumas abonadas por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** sin intereses a más tardar dentro de los 30 días posteriores a la certificación de **LA ENTIDAD** en la que conste la negativa. La devolución se hará previo descuento del valor pactado como arras de retracto.

El valor del crédito se abonará mediante consignación directa a las cuentas del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** o cheques de gerencia para pagos a prorrata.

En el evento que la entrega del inmueble se efectúe antes del desembolso del crédito **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a pagar intereses al **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** desde la fecha de entrega de los inmuebles y hasta que **LA ENTIDAD** liquide el crédito y entregue al **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** el producto del mismo, intereses que se liquidaran a la tasa máxima legal vigente, certificada por la Superintendencia Financiera, por el tiempo de mora y hasta la fecha del desembolso por parte de **LA ENTIDAD**; valor que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a cancelar a los cinco días de presentada la cuenta de cobro por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, sin necesidad de requerimiento alguno por cuanto el **PROMITENTE COMPRADOR** renuncia expresamente a éste.

PARAGRAFO SEGUNDO: INTERESES. El incumplimiento a lo aquí pactado dará lugar a que el **PROMITENTE VENDEDOR** cobre a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** intereses sobre el saldo adeudado a la tasa máxima permitida por la ley, sin perjuicio de las indemnizaciones y penalizaciones a que haya lugar. En cualquier momento durante la mora podrá **EL PROMITENTE VENDEDOR** exigir el pago inmediato del saldo total adeudado con sus intereses, o dar por terminado en forma inmediata el presente contrato y hacer efectiva la cláusula por incumplimiento contenida en el presente contrato. Los pagos efectuados por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** serán aplicados en primer

lugar a los intereses que por cualquier concepto tengan pendientes de cancelar y los excedentes se abonarán al capital adeudado.

PARAGRAFO TERCERO: INDEPENDENCIA. Los tiempos definidos en la forma de pago no estarán sujetos de ningún modo al avance de obra o construcción del Proyecto; lo que significa que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no podrá(n) excusarse para la cancelación oportuna del precio del inmueble, en el avance de la construcción del Proyecto.

PARAGRAFO CUARTO: En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos por parte de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, poniendo de presente que cualquier pago que se realice al **PROMITENTE VENDEDOR** o a un tercero diferente del **FIDEICOMISO** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. En todo caso, el **PROMITENTE COMPRADOR** declara que, en el evento en que realice pagos al **FIDEICOMITENTE** o a un tercero diferente al **FIDEICOMISO**, exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** por los recursos que entreguen directamente al **PROMITENTE VENDEDOR** y se abstendrán de presentar cualquier tipo de reclamación o queja ante **Alianza Fiduciaria S.A.** por la destinación que de estos recursos realice al **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO QUINTO: SUBSIDIO. Si por cualquier circunstancia no se desembolsara(n) el(los) subsidios **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se constituirá(n) en deudor(es) del **PROMITENTE VENDEDOR** y así lo declaran y aceptan, por contener obligaciones claras expresas y exigibles. En este caso el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer ejecutivamente exigible la obligación sin necesidad de requerimiento alguno, por las cuantías aquí señaladas, con la presentación de copia de la escritura pública que prestará mérito ejecutivo. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** responderán en su calidad de beneficiarios del subsidio, por su obtención y manejo según las condiciones que la ley determina para quienes reciben este beneficio.

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que **TERRAZAS DE SAN MIGUEL** estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 de 2001. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará(n) sometidos a dicho régimen jurídico especial y cumplirán fielmente el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

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 someterá(n), sino al derecho de copropiedad que para él señalará el reglamento sobre los bienes comunes del Proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: ÁREAS COMUNES. Se entenderán recibidas desde la entrega del inmueble tanto las unidades privadas como los bienes comunes esenciales del Proyecto, por ser éstos imprescindibles para acceder a las unidades privadas. En cuanto a las zonas comunes generales no esenciales del Edificio, se entregarán a la Administración cuando se haya completado la enajenación y entrega del **51%** de los coeficientes de unidades privadas del mismo, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ADMINISTRACION PROVISIONAL. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora, que antes de la entrega definitiva, se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo, servicios y portería, gastos que serán prorrateados según el coeficiente de copropiedad.

CUARTA: TRADICIÓN. **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que **Alianza Fiduciaria S.A.** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** es propietaria del terreno en el que se desarrollará el Proyecto de acuerdo con lo siguiente: Mediante la escritura pública 0793 del 10 de agosto de 2020 de la notaría 42 del círculo de Bogotá, se transfirió al **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** el lote localizado en la Tv 5 U # 48 J 29 sur de la ciudad de Bogotá identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40723720.

QUINTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. **EL PROMITENTE VENDEDOR** en su propio nombre, garantiza

que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles mencionados en el presente contrato y que tiene el dominio y la posesión de ellos, y declara que los entregará libres de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encontrará(n) sometidos.

Así mismo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de los VICIOS REDHIBITORIOS, haciéndose 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 PROMITENTE VENDEDOR** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del Código Civil Colombiano.

SEXTA: IMPUESTOS. Las partes acuerdan que **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial y complementarios al momento de protocolizar la Escritura de compraventa y en adelante correrán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** independientemente si la secretaria distrital de hacienda ha realizado o no el desenglobe correspondiente o se ha producido la asignación individual de cédula catastral. Las partes contratantes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** a prorrata la suma de dinero correspondiente al periodo de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionara este contrato y el 31 de diciembre del año en que se suscriba la correspondiente Escritura Pública, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el (los) inmueble(s), cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del (los) inmueble(s) en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la secretaria distrital de hacienda, dicho pago será requisito para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** este obligada a firmar la Escritura Pública que perfecciona este contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: DESENGLOBE. Es obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desenglobe de cada una de las unidades que conforman el Conjunto Residencial, una vez se legalice la última escritura de venta del conjunto. Se deja constancia que la responsabilidad del desenglobe de los predios para efectos del impuesto predial corresponde a la Secretaria Distrital de Hacienda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: OTROS CARGOS. A partir de la fecha de la escritura pública de compraventa establecida en el presente documento, o de la entrega del inmueble (lo que ocurra primero) será(n) de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con servicios públicos, contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Es obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuar los trámites correspondientes para el levantamiento de la hipoteca del inmueble en mayor extensión, estarán a su cargo todos los gastos que este acto implique y el mismo será realizado previo o simultaneo a la suscripción de la escritura pública de compraventa establecida en el presente documento.

SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. **EL PROMITENTE COMPRADOR** acuerda que suscribirá la escritura de transferencia de dominio del bien prometido en venta el día establecido en el numeral 5.2 de la portada del presente contrato, a las 9 am en la notaría 42 del círculo de Bogotá y el **PROMITENTE VENDEDOR** lo hará dentro de los tres días hábiles siguientes en sus oficinas.

Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a suscribir la escritura pública que perfecciona la presente promesa de compraventa, se entenderá que ha incumplido el presente contrato y se aplicará la cláusula penal.

PARÁGRAFO PRIMERO: DOCUMENTOS. Si el día fijado para la firma de la escritura pública, **EL**

PROMITENTE VENDEDOR no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse para efectos de probar el pago del impuesto predial, por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dichos documentos, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso por escrito a la dirección de notificación (física o electrónica) de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, señaladas en los numerales 4.2 y 4.3 del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ENTREGA. La obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para **EL PROMITENTE VENDEDOR**, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente probados, o en caso que se presente la demora en la entrega de los servicios públicos por las empresas correspondientes, sin que exista culpa o negligencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno.

Si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a reiniciar los trabajos, se firmará otro sí en donde se pactará una nueva fecha de escrituración, para ello se dará aviso escrito o por correo a la dirección de notificación de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, señalada en el numeral 4.2 y 4.3 de la portada del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: MODIFICACION FECHA. En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, para ello se comprometen a firmar un otro sí antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) acepta(n) que asumirá(n) todos los gastos generados por la modificación de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, solicitada por él, tales como cuota de administración ordinaria y extraordinaria, servicios públicos, aseo, costos administrativos, impuestos prediales, impuestos de valorización y demás costos propios del inmueble, que se puedan generar por la modificación arriba estipulada.

PARÁGRAFO CUARTO: FIRMA DE LA ESCRITURA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaría, podrá autorizar al Representante Legal del **PROMITENTE VENDEDOR** a suscribir la escritura pública de compraventa fuera del despacho notarial, con posterioridad a la suscripción de la misma por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO QUINTO: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Para efecto de rendir las declaraciones relativas a la ley 258 de 1.996, reformada por la ley 854 de 2003, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** se obliga(n) a comparecer a la Notaría acordada en compañía de su cónyuge o compañero(a) permanente el día de la firma de la escritura pública de compraventa que de cumplimiento a este contrato, notarial, con posterioridad a la suscripción de la misma por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.

OCTAVA: ENTREGA. **EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** hará entrega real y material del inmueble prometido en venta en un plazo de treinta (30) días calendario después de la suscripción de la Escritura Pública de compra venta, junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de conformidad con el reglamento de Propiedad Horizontal; salvo que se presenten eventos de fuerza mayor o caso fortuito, que se regirán por la normatividad vigente que al respecto disponga el código civil y que serán notificados al **PROMITENTE COMPRADOR**; en tales casos, no se considerará que existe incumplimiento de la presente Promesa de compraventa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: ACTA. La entrega real y material del inmueble se hará constar en Acta suscrita por las partes, y en la misma acta se indicarán aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En caso de existir detalles susceptibles de ser corregidos, éstos no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) recibido el inmueble prometido en venta.

Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no se presenta(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que el inmueble ha sido recibido a entera satisfacción desde la fecha de la escritura pública de compraventa, para lo cual se suscribirá una nueva Acta firmada por dos (2) testigos. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o donde ésta le señale.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REPARACIONES. **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** responderá(n) por todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble, desde la fecha de entrega real y material del mismo.

EL PROMITENTE VENDEDOR será responsable de las reparaciones al inmueble conforme lo determine el manual de garantías de la constructora.

PARAGRAFO TERCERO: MANUAL DE GARANTIAS. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones especificadas en el Manual de Garantías para la adecuada conservación del inmueble, exonerando al **PROMITENTE VENDEDOR** de responsabilidad alguna por anomalías presentadas derivadas del uso indebido del mismo. El manual de Garantías será suministrado por el **PROMITENTE VENDEDOR** en el momento de la entrega del inmueble.

NOVENA: ANEXIDADES Y SERVICIOS PUBLICOS. Incluye la presente venta todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, 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.

LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el inmueble objeto de este contrato dotado con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado y energía. **LA PROMITENTE VENDEDORA** pagará los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado y entregará los servicios públicos instalados e individualizados.

La conexión de la línea telefónica para el inmueble prometido en venta, así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) asumir cualquier otro cargo que por ley o normatividad vigente le(s) corresponda(n) respecto de los servicios públicos y privados.

PARÁGRAFO PRIMERO: DEMORAS. En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** será responsable de las demoras en que incurran las Empresas prestadoras de servicios públicos en lo relativo a: descargos, instalación de medidores, conexiones y mantenimiento de los servicios de: agua y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

DECIMA: GASTOS. Todos los gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así:

1. Los gastos Notariales en partes iguales entre **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**.
2. Los gastos de registro serán de cargo exclusivo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
3. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de **LA ENTIDAD** y/o afectación a vivienda familiar, serán de cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: REGISTRO. Los trámites y gestiones notariales y de registro de la escritura pública los realizará **EL PROMITENTE(S) VENDEDOR**. Por lo anterior, el **PROMITENTE COMPRADOR** debe aportar los recursos necesarios quince (15) días antes de la firma de la escritura pública según liquidación estimada que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA PRIMERA: ARRAS RETRACTO. Las partes acuerdan como arras de retracto del presente contrato el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, reguladas conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio. Esta suma se entiende entregada por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** con el pago de la cuota inicial pactada en la cláusula segunda del presente contrato. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de esta promesa hasta la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: RETRACTO COMPRADOR. En el evento en que sea **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** quien(es) se retracte(n) del negocio, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituirle(s) la diferencia entre el valor consignado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al recibo por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la notificación del desistimiento por parte de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RETRACTO VENDEDOR. Si la facultad de retracto la ejerciere **LA PROMITENTE VENDEDORA** a pesar del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, deberá restituir las arras a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que notifique a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en la dirección de notificación estipulada en la presente promesa, su interés de no continuar con el negocio.

DÉCIMA SEGUNDA: REFORMAS. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no realizará modificaciones o reformas al inmueble solicitadas por el **PROMITENTE COMPRADOR**.

Para que **EL PROMITENTE COMPRADOR** realice cambios o ejecute obras dentro del inmueble prometido en venta debe cumplir lo siguiente:

1. Sólo se realizarán con posterioridad a la fecha de entrega real y material del inmueble.
2. Deben estar debidamente autorizados por la administración del conjunto, la asamblea de copropietarios y/o los entes municipales que regulen estas reformas, si son del caso.
3. Los costos y gastos que éstos ocasionen serán exclusivamente de su cargo.
4. Serán los únicos responsables por dichas obras y asumirán las consecuencias por todo tipo de perjuicios que se ocasionen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el **PROMITENTE COMPRADOR** solicita que no se le instale algún acabado o elemento, es entendido que esto no generara descuento alguno sobre el precio del inmueble.

DÉCIMA TERCERA: HURTOS. - A partir de la fecha de entrega del inmueble, objeto del presente contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de las unidades individuales que le pertenecen, de los bienes y personas que ingresan al edificio y/o unidad individual.

En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no asumirá responsabilidad alguna por hurtos, sustracción o pérdida de bienes, elementos y/o cosas que ocurran en las unidades individuales, entregadas al **PROMITENTE COMPRADOR**, y/o en el edificio, así **EL PROMITENTE VENDEDOR** desempeñe el cargo de administrador provisional.

DECIMA CUARTA: RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO. - El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, en caso de su fallecimiento, el presente contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos a quien demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

DÉCIMA QUINTA: CESIÓN. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan conocer y aceptar que no podrá(n) ceder su posición contractual o los derechos derivados de este contrato, a menos de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo autorice de forma previa, expresa y por escrito, y se causara una comisión a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA** equivalente a (medio salario mínimo mensual legal vigente) 0.5 SMMLV el cual debe ser asumido por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un otrosí, que deberá agregarse al presente documento.

DÉCIMA SEPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

El presente contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en el mismo, sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor, en los siguientes casos:

1. Si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adelanta(n) las gestiones para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito a **LA ENTIDAD**, en los términos estipulados en esta Promesa.
2. Cuando **LA ENTIDAD** niegue a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el crédito solicitado, o apruebe una suma inferior a la solicitada y **EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** no cancele(n) la diferencia resultante entre el precio total de la compraventa prometida y el valor cancelado, incluyendo el monto del crédito.
3. Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** incurre(n) por dos o más veces en mora en el pago de una cualquiera de las sumas estipuladas en el presente contrato de promesa de compraventa.
4. En general, si una de las partes que interviene en esta negociación, incumpliere con los requisitos, plazos fijados y/o cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa.
5. Por solicitud expresa del **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: APLICACIÓN DE LAS ARRAS DE RETRACTO. En los casos consagrados en la presente cláusula, además de la resolución del contrato, habrá lugar a la aplicación de las arras de retracto, las cuales se harán efectivas sin necesidad de requerimiento judicial al cual renuncian las partes expresamente, y a través de retención que realizará directamente **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre los dineros consignados como parte del precio de la venta. Cuando se resuelva el contrato a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá éste disponer del bien prometido en venta.

EL PROMITENTE VENDEDOR notificará por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** sobre la terminación del contrato, obligándose a devolver los dineros cancelados, previa deducción de la cláusula penal y del 3% del valor de venta, correspondientes a gastos de administración, cuatro por mil y gastos financieros. Así mismo **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta que no se le reconocerán intereses o corrección monetaria sobre el valor a devolver.

PARAGRAFO SEGUNDO: TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente contrato unilateralmente, sin que haya lugar al pago de indemnización, multa y/o compensación económica de cualquier naturaleza a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en los siguientes casos:

1. En el evento en que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** o alguno de sus accionistas, socios, empleados, colaboradores, administradores y/o representantes legales, sean incluidos 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 (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

2. En el evento en que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** sea(n) vinculados como sujetos activos dentro de procesos de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, y/o de cualquier índole, relacionados con el desarrollo de actividades vinculadas al lavado de activos y/o financiación al terrorismo.
3. Por el incumplimiento o falta de veracidad de cualquiera de las declaraciones y/o certificaciones realizadas por los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el presente contrato.

En el evento en que el presente contrato se dé por terminado de acuerdo con lo previsto en esta cláusula, la **PROMITENTE VENDEDORA**, deberá restituir a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, las sumas de dinero recibidas por concepto del precio del inmueble objeto del contrato, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de terminación del presente contrato restando el tres (3%) del valor de venta, correspondientes a gastos de administración, cuatro por mil y gastos financieros.

DÉCIMA OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR CAUSA DISTINTA AL INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO DE LAS PARTES. En cualquier tiempo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retractarse de la venta prometida y dar por terminado el presente contrato si se presentan los siguientes eventos: Circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, que no permitan terminar el Proyecto, tales como no alcanzar el punto de equilibrio, afectando el flujo financiero del Proyecto, la suspensión o paralización de los créditos otorgados al constructor, la paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas, entre otras.

En tales eventos **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a restituir a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, las sumas pagadas por éste(os) en un plazo de sesenta (60) días hábiles sin reconocimiento de indemnización alguna al **PROMITENTE COMPRADOR**.

DÉCIMA NOVENA: SOLUCION DE DIFERENCIAS. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato que no pueda ser solucionada directamente por la **LAS PARTES** en un término de treinta (30) días calendario, se resolverá por la jurisdicción ordinaria de la República de Colombia.

VIGÉSIMA: GARANTÍAS. Para efectos de la garantía que otorgará **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre las unidades de vivienda que se vendan, dará cumplimiento a las garantías establecidas en la ley 1480 de 2011 y los decretos que la reglamentan y cualquier otra normatividad aplicable, deberán solicitarse por escrito, y se fundamentarán en la siguiente distinción:

- a. **DAÑOS O IMPERFECCIONES** que sean visibles al momento de entregar el inmueble: **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** responda por ellos.
- b. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de(l)(los) inmueble(s), teléfono de contacto y la relación de los daños.

TÉRMINO DE LA GARANTIA LEGAL: Conforme lo establece el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías:

1. De estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega del inmueble.
2. La garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales anteriores no se suspenderán por la falta de uso que **EL (LA) (LOS)**



PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) del(los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble.

El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de servicio de post ventas, solicitando la reparación correspondiente conforme el manual de garantías del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: ACABADOS ESPECIALES. En caso de reparaciones por acabados dentro de la garantía de (1) año contado a partir de la entrega del inmueble, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no realizará ni costeará la reparación respecto a acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble que el **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** realicen, dado que el bien inmueble objeto del presente contrato se entregará en obra gris. Por lo tanto, se entiende que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras, las cuales se repararán respecto al muro que las contiene y no al acabado final que se le dé. Si **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen.

En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con el estado original del inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l) (los) inmueble(s) adquirido(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: DAÑOS. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión.

PARÁGRAFO TERCERO: ACONDICIONAMIENTO. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos o sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

PARÁGRAFO CUARTO: RESPONSABILIDAD. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO. **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a protocolizar el certificado técnico de ocupación de conformidad a la normatividad vigente previo a la suscripción de la escritura pública de compraventa establecida en el presente documento.

VIGÉSIMA PRIMERA: DECLARACIONES DE EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) lo siguiente:

ORIGEN DE FONDOS. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que según su leal saber y entender, las fuentes económicas que le permiten adquirir el inmueble objeto de la presente promesa, los activos que conforman su patrimonio, así como el patrimonio de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana, y dichos activos no han sido utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.

Según el leal saber y entender de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, ni éstos, ni sus accionistas, representantes legales y/o administradores, se encuentran registrados 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 (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DAÑOS Y PERJUICIOS. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) será(n) responsables por los daños y perjuicios que le causen a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el evento que tomen provecho de la información conocida como consecuencia de la suscripción del presente contrato, para la comisión de infracciones al sistema financiero, delitos contra el patrimonio económico, delitos relacionados con disposiciones sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente y las disposiciones que tipifiquen nuevas conductas ilícitas de acuerdo con la legislación colombiana y extranjera complementaria. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a implementar, monitorear y actualizar los controles necesarios a fin de evitar la ocurrencia de los hechos antes mencionados.

VIGÉSIMA TERCERA: LAVADO DE ACTIVOS. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a dar cumplimiento a las disposiciones nacionales para prevenir el lavado de activos y la financiación del terrorismo y evitar cualquier situación relacionada con el lavado de activos, captación ilegal, y demás actividades prohibidas en esta materia.

VIGÉSIMA CUARTA: AUTORIZACION DE CONSULTA. Los **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES)** para que realice las consultas y controles establecidos en los términos de su política de prevención de lavado de activos y financiación al terrorismo para verificar en las fuentes que considere necesarias, la información suministrada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en desarrollo del presente contrato, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

VIGESIMA QUINTA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá. Igualmente fijan las direcciones, email y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación, las que aparecen en el numeral 4 de la portada de este documento.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) como obligación informar al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio en la información señalada en los numerales 4.2 y 4.3 respecto del domicilio, lugar de trabajo, teléfono, celular y correo electrónico dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACION CAPTACION DE DATOS PERSONALES. En cumplimiento con las normas legales vigentes, los datos de carácter personal que el **PROMITENTE COMPRADOR** suministre en la hoja de negocio, formularios de vinculación y en el presente contrato de Promesa de Compraventa, serán objeto de tratamiento en los términos de la Ley 1581 de 2012 por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, quien se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar el tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones que se tienen en esta materia.

PARAGRAFO PRIMERO: DATOS PERSONALES. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que entrega(n) de manera libre y voluntaria los datos personales consignados en este documento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que haga uso de ellos en las siguientes bases de datos con las finalidades que se determinan a continuación:

1. Vincularlo al Proyecto denominado: Terrazas de San Miguel, para el proceso de cobro, recaudo y ventas.
2. Vincularlo a las entidades financieras relacionadas con el Proyecto, con fines de crédito
3. Realizar campañas de promoción mediante envío de correos electrónicos y otros medios para

promocionar los proyectos del **PROMITENTE VENDEDOR**.

4. Vincularlo a las bases de datos de las empresas de servicios públicos y privados, para fines de trámites de instalación de dichos servicios
5. Realizar encuestas de satisfacción del cliente.

Para ejercer los derechos de actualización, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales, podrá dirigirse por correo electrónico a ventas@terrazasdesanmiguel.com.co estableciendo como asunto el siguiente enunciado: DERECHO DE HABEAS DATA o de igual forma podrá dirigir su solicitud o reclamo a la dirección del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO SEGUNDO: DERECHOS. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tiene los siguientes derechos conforme a la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013:

1. Conocer, actualizar y rectificar sus datos personales frente a los Responsables del Tratamiento o Encargados del Tratamiento. Este derecho se podrá ejercer, entre otros frente a datos parciales, inexactos, incompletos, fraccionados, que induzcan a error, o aquellos cuyo tratamiento esté expresamente prohibido o no haya sido autorizado.
2. Solicitar prueba de la autorización otorgada al Responsable del Tratamiento salvo cuando expresamente se exceptúe como requisito para el tratamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la presente ley.
3. Ser informado por el Responsable del Tratamiento o el Encargado del Tratamiento, previa solicitud, respecto del uso que le ha dado a sus datos personales.
4. Presentar ante la Superintendencia de Industria y Comercio quejas por infracciones a lo dispuesto en la presente ley y las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
5. Revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato cuando en el Tratamiento no se respeten los principios, derechos y garantías constitucionales y legales. La revocatoria y/o supresión procederá cuando la Superintendencia de Industria y Comercio haya determinado que en el Tratamiento el Responsable o Encargado han incurrido en conductas contrarias a esta ley y a la Constitución.
6. Acceder en forma gratuita a sus datos personales que hayan sido objeto de Tratamiento.

Podrá en todo momento solicitar al responsable o encargado la supresión de sus datos personales y/o revocar la autorización otorgada para el Tratamiento de los mismos, mediante la presentación de un reclamo.

VIGÉSIMA SEPTIMA: RESPONSABILIDAD. EL PROMITENTE VENDEDOR asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada del desarrollo del Proyecto, tanto frente a la FIDUCIARIA como ante **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que, como gerente, constructor, comercializador y aportante de acuerdo con la Ley debe asumir.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LOS FIDEICOMITENTES, PROMITENTE VENDEDOR** 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 construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**. Es entendido por **LOS FIDEICOMITENTES, PROMITENTE VENDEDOR** que **LA FIDUCIARIA** no es comercializador, gerente, veedor, interventor, constructor ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** conformado por Viviendas de Interés Social (V.I.S.) y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman

dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

VIGÉSIMA OCTAVA: ACUERDO COMPLETO. 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.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en la ciudad de Bogotá, la fecha de suscripción del presente documento corresponderá a la de su firma digital establecida en la certificación de firma digital.

EL PROMITENTE VENDEDOR

CARLOS EDUARDO ROJAS V.
Representante Legal C.C. 80.419.091 de Bogotá
MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S

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

XXXXXXXX
C. C. XXXX DE BOGOTA

PRECIO ESTIMADO: \$ 184,440,000**CUOTA INICIAL:** 100%**FINANCIACIÓN:** 0%**DESCUENTO:** \$ - Aplicable a los gastos de escrituración.

PRECIO FINAL: 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública. En caso de aplicarse algún descuento, este se imputara a los gastos de escrituración o al precio del apartamento según se especifique. Es decir, el precio final serán los 150 SMMLV del año de escrituración menos el descuento (si el descuento se aplica al precio del apartamento) o los 150 SMMLV del año de escrituración (si el descuento se aplica a los gastos notariales).

PLAN DE PAGOS

CUOTA	FECHA	VALOR	TIPO DE ABONO	CUOTA	FECHA	VALOR	TIPO DE ABONO	
1		\$ 1,000,000	Separacion	13		\$ 1,930,133	cuota inicial	
2		\$ 1,930,133	cuota inicial	14		\$ 1,930,133	cuota inicial	
3		\$ 1,930,133	cuota inicial	15		\$ 1,930,133	cuota inicial	
4		\$ 1,930,133	cuota inicial	16		\$ 1,930,133	cuota inicial	
5		\$ 1,930,133	cuota inicial	17			cuota inicial	
6		\$ 1,930,133	cuota inicial	18			cuota inicial	
7		\$ 1,930,133	cuota inicial	19			cuota inicial	
8		\$ 1,930,133	cuota inicial	20			cuota inicial	
9		\$ 1,930,133	cuota inicial	21			Subsidio	
10		\$ 1,930,133	cuota inicial	22		\$ 36,888,000	Subsidio caja	
11		\$ 1,930,133	cuota inicial			36%	\$ 66,840,000	Total C. Inicial
12		\$ 1,930,133	cuota inicial			64%	\$ 117,600,000	Crédito Hipot.
							\$ 184,440,000	Total

Observaciones:

GASTOS ESTIMADOS DE ESCRITURACIÓN

Gastos de escrituración

Gastos notariales de venta	0.20%	\$	368,880
Gastos notariales de hipoteca	0.40%	\$	470,400
Anexos, autenticaciones, super.		\$	100,000
Subtotal gastos		\$	939,280
IVA 19%		\$	178,463
Total gastos		\$	1,117,743
Impuesto de registro venta	0.62%	\$	1,147,217
Impuesto de registro hipoteca	0.70%	\$	823,200
Impuesto beneficencia	1.00%	\$	1,844,400
Total gastos de escrituración		\$	4,932,560

Comprador

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mi XX Notario XX del Círculo de Bogotá, D.C., se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA ESCRITA ✓

Comparecieron (i) **CARLOS EDUARDO ROJAS VARGAS**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número 80.419.091 de Bogotá, D.C., estado civil casado, quien actúa como representante legal de **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS** identificada con NIT: 901.249.435-9 quien en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE GERENTE** sociedad que a su vez representa a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** identificado con NIT 830.053.812-2 según consta en el poder otorgado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** que se anexa para su protocolización, sociedad que para efectos del presente acto obra única y exclusivamente como **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN MIGUEL** y quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**; (ii) **XX**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número XX de Bogotá, D.C., estado civil XX, quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y declararon que han celebrado el presente Contrato de Compraventa conforme a las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO. Que mediante documento privado del veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020), se celebró entre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** y **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS, MIPELLE Y CIA SAS, TORRES ROA Y COMPAÑIA S en C, DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA SAS y MEVILCO SAS** en calidad de fideicomitentes el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que tiene por objeto:

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

SEGUNDO. El **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** es propietario fiduciario del inmueble identificado con folio de matrícula 50S-40723720 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá de acuerdo a la compraventa realizada mediante la escritura 0793 del 10 de agosto de 2020 realizadas en la notaria 42 del círculo de Bogotá.

TERCERO: Que los fideicomitentes son los únicos responsables del desarrollo y construcción del proyecto, por lo que por su cuenta y riesgo llevarán a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del **PROYECTO**. Así mismo serán los únicos responsables respecto de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a la **FIDUCIARIA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO** o quien haga sus veces y según se define en el contrato de fiducia, derivado de lo cual el **FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** contrae para con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** las obligaciones propias relacionadas con el desarrollo del **PROYECTO** y la **VENDEDORA** únicamente la de la transferencia del inmueble más adelante señalado, y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** contrae(n) para con los **FIDEICOMITENTES Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** la obligación de entregar al **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** las sumas de dinero acordadas en el presente documento. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

CUARTA: Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (ALIANZA)** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** actual propietaria fiduciaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40723720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, transferirá por instrucción de los **FIDEICOMITENTES** las unidades resultantes del proyecto Terrazas de San Miguel y que la obligación de la **FIDUCIARIA** consiste únicamente en transferir los inmuebles resultantes del **PROYECTO** conforme a lo establecido en el contrato de fiducia.

QUINTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de la **ALIANZA**, 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** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar el fideicomitente o al proyecto con recursos propios ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **ALIANZA**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** inmobiliario denominado Terrazas de San Miguel y en consecuencia no es responsable no 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.

SEXTA: Que el **FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda en los términos establecidos en la circular externa 06 de 2012 de la superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **ALIANZA**, no es ni constructor ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha circular.

SEPTIMA: Constitución y existencia Que **MET Desarrollos Inmobiliarios SAS** identificada con NIT: 901249435-9 es una sociedad mercantil con domicilio en Bogotá, legalmente constituida mediante documento privado del 18 de enero de 2019, inscrita el 30 de enero de 2019 bajo el número 02418533 del libro IX según consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza. **MET Desarrollos Inmobiliarios SAS** para efectos del presente documento ostentará la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

Teniendo en cuenta los anteriores antecedentes y en cumplimiento a lo establecido en el contrato fiduciario denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** las partes convienen en suscribir la presente transferencia a título de **COMPRAVENTA**, que se ha de regir única y exclusivamente por lo establecido en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- ALIANZA como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, en su calidad de tradente y propietario fiduciario, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADORE(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO NÚMERO xx (xx) DEL PROYECTO TERRAZAS DE SAN MIGUEL, distinguido en la actual nomenclatura urbana con la dirección de acceso Transversal 5 U # 48 J 29 sur (DIRECCIÓN CATASTRAL); cuya área, dependencia y linderos particulares son:

Apartamento XX Esta localizado en el piso XX (XX) del proyecto TERRAZAS DE SAN MIGUEL. **DEPENDENCIAS:** habitación principal, habitación auxiliar, estudio, baño y cocina. Tiene un área construida de XX (XX m2) y un área privada de XX (XX m2). Su altura libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30 mts) aproximadamente y sus linderos son: XXXXXXXXXXXXX.

CENIT: Placa común al medio con el piso XX (XX)

NADIR: Placa común al medio con el piso XX (XX).

Al inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria No. XX y la Cédula Catastral No. XX

PARÁGRAFO PRIMERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: TERRAZAS DE SAN MIGUEL, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública número XX (XX) fecha XX otorgada en la Notaria XX (XX) de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el inmueble que compra(n) lo ha(n) identificado, plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declaran su satisfacción al respecto.

SEGUNDA.- El bien descrito en la cláusula anterior forma parte del proyecto TERRAZAS DE SAN MIGUEL, está localizado en la ciudad de Bogotá distinguido en la nomenclatura urbana como Tv 5 U # 48 J 29 sur (DIRECCIÓN CATASTRAL) de la ciudad de Bogotá folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40723720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y se construye sobre el lote de terreno que a continuación se alindera así: con un área aproximada de 2.346,60 metros cuadrados, este lote está comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto A al punto B, en distancia de cinco metros con noventa centímetros (5,90 m), con el predio ubicado en la Carrera octava número cuarenta y ocho I – treinta Sur (Kr 8#48I – 30 Sur). Del punto B al punto C, en distancia de seis metros con cincuenta centímetros (6,50m), con el predio ubicado en la carrera octava número cuarenta y ocho I – veinticuatro Sur (Kr 8#48I – 24 Sur). Del punto C al punto D, en distancia de cinco metros con noventa centímetros (5,90m), con el predio ubicado en la carrera octava número cuarenta y ocho I – dieciséis Sur (Kr #48 I-16 sur). Del punto D al punto E, en distancia de cinco metros con noventa centímetros (5,90m), con el predio ubicado en la carrera ocho número cuarenta y ocho I – cero ocho Sur (Kr 8#48I – 08 Sur). Del punto E al punto F, en distancia de ocho metros (8,00m), con el predio ubicado en la carrera ocho número cuarenta y ocho I – cero dos Sur (Kr #48 I-02 Sur). Del punto F al punto G, en distancia de treinta y nueve metros con noventa centímetros (39,90m), con el predio ubicado en la transversal cinco U (Tv 5U). Del punto G al punto H, en distancia de cuarenta y ocho metros con treinta centímetros (48,30m), con el predio ubicado en la Transversal cinco U (Tv 5U) número cuarenta y ocho J – treinta y siete Sur (Tv #48J – 37 Sur). Del punto H al punto I, en distancia de seis metros con ochenta centímetros (6,80m), con el predio ubicado en la transversal cinco X número cuarenta y ocho K – diez Sur (Tv 5X #48K-10 Sur). Del punto I al punto J, en distancia de diecisiete metros con veinte centímetros (17,20m), con el predio ubicado en la transversal cinco X número cuarenta y ocho K – diez Sur (Tv 5X#48K-10 Sur). Del punto J al punto K, en distancia de veintinueve metros con

por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 y por ese conocimiento asumimos las consecuencias legales que se derivan por razón de lo que allí se establece. También declaramos que conocemos el contenido del artículo 442 del código penal sobre falso testimonio: "el que, en actuación judicial o administrativa, bajo la gravedad del juramento ante autoridad competente, falte a la verdad o la calle total o parcialmente, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años".

SEXTA.- ENTREGA: Que el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** hará entrega material del inmueble a **EL COMPRADOR** el día XX de XX de dos mil veinticuatro (2024) mediante acta de entrega suscrita por las partes donde consta el estado del inmueble recibido. Los procedimientos y los plazos para las observaciones se encuentran establecidos en el acta de inventario de entrega.

PARAGRAFO PRIMERO: Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble o se negare(n) a firmar el acta, sin que medie excusa por parte de est(e, os), **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no asiste(n) a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el presente instrumento. En este último caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** procederá de la siguiente manera a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar b) dejará las llaves del inmueble con el administrador encargado o delegado por los copropietarios.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante, la entrega pactada **EL VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y **EL COMPRADOR** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irresoluble.

SEPTIMA.- Entrega zonas comunas: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** entregara conforme al artículo 24 de la ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados.

PARAGRAFO: Los bienes comunes de uso y goce general de la copropiedad se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo.

OCTAVA.- SANEAMIENTO: **EL FIDEICOMISO SAN MIGUEL** en lo que corresponde y declara que el bien inmueble objeto de la venta es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y se halla libre de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, limitaciones o gravámenes, a excepción de la hipoteca constituida a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. por medio de la escritura pública XX de XX otorgada en la notaria XX del Circulo de Bogotá, debidamente registrada, la cual se libero en la parte inicial de este mismo instrumento público y las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó. En todo caso, el saneamiento por vicios de evicción y vicios redhibitorios corresponde a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** en los términos de la ley. Por la calidad, estabilidad y/o desarrollo de las obras de construcción, es responsable de todos los aspectos antes mencionados exclusivamente al **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

PARAGRAFO PRIMERO.- ni **EL VENDEDOR** ni **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** responderá por ninguna modificación que realice(n) **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** en la unidad privada ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**.

PARAGRAFO SEGUNDO.- **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** se obliga a solicitar ante la oficina de catastro el desenglobe del inmueble objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto.

PARAGRAFO TERCERO.- CLASIFICACIÓN DE ESTRATO: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, no se compromete con la estratificación de los inmuebles, ya que ello es competencia de la Secretaria Distrital de Planeación.

NOVENA.- PAGO DE IMPUESTOS: El impuesto predial, impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del inmueble vendido que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura de compraventa,

serán de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. En lo referente al impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el artículo 116 de la ley 9 de 1.989. Las contribuciones por valorización que eventualmente puedan afectar el mismo bien, así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con el inmueble que se transfiere en venta y que se decreta, cause o liquide con posterioridad al día del otorgamiento del presente instrumento público, quedan a cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.

PARAGRAFO: Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a favor de **EL VENDEDOR** a prorrata la suma de dinero correspondiente al periodo de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa y el 31 de diciembre del mismo, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren cancelados por **EL VENDEDOR**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad del mismo, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren cancelados por **EL VENDEDOR**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que el predial debe pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la Secretaría de Hacienda, dicho pago será requisito para que **EL VENDEDOR** este obligado a firmar la escritura pública que perfecciona la compraventa del inmueble. No obstante, lo anterior, como se manifestó **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** estará(n) obligados a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por autoridad competente.

DECIMA.- PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: EL FIDEICOMITENTE GERENTE ha pagado a las respectivas empresas de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado, El valor de las liquidaciones en relación con la instalación y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementos que pudieran resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de los compradores desde el momento de la entrega, por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa. El costo que demandé la línea telefónica su instalación y conexión; serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**.

PARAGRAFO: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 142 de 1994. Y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicios de energía, será de cargo de los compradores, el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía, la vivienda adquirida por esta escritura. La empresa de energía podrá realizar el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba los compradores. Una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, este cobro se deriva de las facultades otorgadas a las empresas de servicios públicos para realizarlos, en virtud de la ley 142 de 1994. Artículo 90 y la resolución CREG 108 de 1997. Artículo 21. A partir de la entrega del inmueble, los contratos de prestación de los servicios públicos domiciliarios en mención se ceden automáticamente por el vendedor a los compradores. En consecuencia, **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** mediante la firma de este documento, otorga un poder especial al vendedor para para que en su nombre y representación suscriba ante las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos todos los documentos que sean necesarios para llevar a cabo la sesión aquí convenida.

DECIMA PRIMERA. DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa, que dé cumplimiento al presente contrato. Serán asumidos por ambas partes En iguales proporciones 50% **FIDEICOMITENTE GERENTE** y 50% **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a los compradores al Banco otorgante del crédito, la oficina de registro de instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva notaría. Y cualquier otra copia que los compradores soliciten, las autenticaciones, diligencias y hoja matriz impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto, gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura, será asumido en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán asumidos íntegramente por los compradores. Los gastos, derechos y demás

impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la cancelación de hipotecas constituidas en mayor extensión. Serán asumidos en su totalidad por el **por EI FIDEICOMITENTE GERENTE**.

DECIMA SEGUNDA PERMISO DE VENTAS: EI FIDEICOMITENTE GERENTE radico ante la Subsecretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. La documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que se están comprendidos, los inmuebles objeto de esta escritura de compraventa de conformidad con la con la prescrito en el artículo 71 y 1 de la de la ley 6962 del 2005, reformado por la por el artículo 185 del Decreto 19 de 2011 bajo el número de radicación XXX del XXX.

DECIMA TERCERA. Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que los compradores efectúen reformas parciales o totales en los acabados de los inmuebles objeto de este contrato, **EI FIDEICOMITENTE GERENTE** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por los compradores y que igualmente las garantías otorgadas por el **por FIDEICOMITENTE GERENTE** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble, que el que no hayan sido efectuadas por el mismo.

DECIMA CUARTA. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS. Que, al otorgar la presente escritura pública, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y los compradores han dado estricto cumplimiento de los contratos o documentos, preparatorios suscritos por las partes sobre el inmueble, en proceso de venta.

DECIMA QUINTA cumplimiento de la promesa. Con la suscripción del presente contrato, los compradores y el **FIDEICOMITENTE GERENTE** declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primaran y por ende, modificarán cualquier estipulación, contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa venta suscrita entre los compradores y el y el **FIDEICOMITENTE GERENTE** al cual se da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DECIMA SEXTA. SAGRIFT. El comprador declara bajo la gravedad de juramento, que los activos o bienes relacionados en el presente contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes, derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto se comprometen a cumplir con los requisitos que el sistema de autocontrol y gestión de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. SAGRIFT le impone, dentro de los que los que se encuentran entregar los documentos soporte respectivos y actualizar su información anualmente.

DECIMA SEPTIMA. Los compradores bajo los presupuestos de la Ley 1581 de 2012 autoriza(n), acepta(n) y conoce(n) que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **VENDEDOR** realizará las siguientes gestiones con sus datos personales registrados en su base de datos. 1) Remitir la información objeto de tratamiento a diferentes entidades inherentes al negocio jurídico celebrado tales como entidades financieras, cajas de compensación, Secretaría del Hábitat, empresas de servicios públicos y notarias. 2) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización del proyecto que está comprando, así como otros proyectos de la compañía con la información objeto de tratamiento. 3). Suministrar la información, objeto de tratamiento a los terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información.

Presente el señor(a) XXXX de las condiciones civiles mencionadas, manifestaron que

- 1) Primero aceptan la presente escritura y la venta que por ella se les hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción.
- 2) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del conjunto Terrazas de San Miguel y se obligan a cumplir las normas que lo rigen.
- 3) Conoce(n) la existencia del apartamento modelo y permitirá(n) el libre acceso a dicho inmueble, igualmente respetarán las políticas de mercadeo que se utilice durante toda la gestión de ventas del proyecto.

4) Conocen que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** podrá, previa autorización del curador urbano correspondiente, de acuerdo con las normas de Urbanismo y construcción vigente, reformar o modificar el proyecto arquitectónico de la copropiedad y en consecuencia el reglamento de Propiedad Horizontal del mismo; de estas reformas se le dará aviso oportuno a los compradores a fin de que conozcan la configuración final del proyecto. En todo caso, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** no podrá hacer modificaciones en los bienes comunes esenciales después de escriturado el 51% de los coeficientes de copropiedad sin la autorización de los compradores.

5) Que aceptan que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** podrá efectuar obras, cerramientos establecer servidumbres, hacer vivienda modelo, efectuar ventas, colocar avisos, etcétera, etcétera. Mientras dure la construcción y venta de la totalidad de la copropiedad.

6) con el otorgamiento del presente instrumento, se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre los compradores y el **FIDEICOMITENTE GERENTE** con relación a los inmuebles objeto de este contrato.

7) Suscribe el presente contrato de compraventa, bajo el entendido de que **ALIANZA FIDUCIARIA** no participó en el desarrollo del proyecto Terrazas de San Miguel ni como constructor ni como interventor ni de manera alguna, ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio, que se requirió para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica, financiera del mismo. Asimismo, en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa, no corresponden a **ALIANZA FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA FIDUCIARIA**, por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

8) Declara a paz y salvó a **ALIANZA FIDUCIARIA** como sociedad fiduciaria y como vocera del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** por todo concepto relacionado con las celebración y ejecución del contrato de fiducia que originó la constitución del mencionado fideicomiso.

9) Declara que conoce y acepta lo pertinente en el **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** constituido mediante contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración y pago de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020) suscrito entre los fideicomitentes y **ALIANZA FIDUCIARIA**, en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**.

Presente Carlos Eduardo Rojas Vargas. Mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con la Cédula 80419091, expedida en Bogotá, en calidad de representante legal del **FIDEICOMITENTE GERENTE** manifestó que:

1) Acepta la venta contenida en esta escritura pública de compraventa suscrito por **ALIANZA FIDUCIARIA** como vocera del Patrimonio autónomo **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**.

2) Segundo acepta que **ALIANZA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** comparece solo para dar cumplimiento de su obligación contenida en el contrato de fiducia

3) Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios de la construcción de la misma y de las unidades resultantes en los términos de la ley.

4) Que por lo dicho, declara que ni la fiduciaria ni el **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** fueron o son constructores ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del mismo y por lo tanto no están obligados frente a la parte compradora por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega legal a las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

5) Que como ha quedado dicho en esta escritura el proyecto constructivo se desarrolló bajo su responsabilidad.

6) Que declarara conocer y aceptar las obligaciones y responsabilidades derivadas de la transferencia de dominio a título de compraventa, celebrada por esta escritura pública.

7) Que declara a paz y salvo a **ALIANZA FIDUCIARIA**, así como al **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

8) Que ostentará la calidad de enajenador de vivienda en los términos de la ley, la Ley 1796 de 2016 y, por tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones de amparo patrimonial establecidas en la misma.

Nota 1. La certificación técnica única de ocupación se protocolizó en la escritura pública número. XXX del xx otorgada en la notaría xx de acuerdo con lo establecido en la Ley 1796, de 2016.

Nota 2. se informó a los compradores de las unidades resultantes del proyecto Terrazas de San Miguel que la obligación de la fiduciaria consiste únicamente en transferir los inmuebles, y que no administra recursos de ninguna índole respecto a esto, a estas etapas ni es responsable por la por la destinación que a ellos se les dé.



Creando Oportunidades

Bogotá, Octubre 27 de 2022

Señores
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.
Subsecretaría De Inspección, Vigilancia Y Control De Vivienda
Ciudad

Estimados Señores:

A petición de los interesados **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, certificamos el valor de las prorratas para cada una de los 118 (Ciento Dieciocho) Apartamentos, según relación adjunta del Proyecto **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, ubicado en la TRANS 5 X # 48 K 08 SUR, nomenclatura perteneciente a Bogotá.

El valor financiado para esta etapa es de \$11.500.000.000,00 sin incluir el valor del lote.

Las prorratas están calculadas en UVR y hacia el futuro, éstas deben cubrir lo correspondiente al Capital y los intereses de la Obligación adquirida por el Constructor.

Atentamente,


PABLO ANTONIO CAÑÑ PEÑA
Apoderado Banco BBVA

BBVA COLSARLA ESTABLECIMIENTO BANCARIO



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: BOGOTÁ FECHA: 14-oct-2022
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BBVA COLOMBIA NIT: X C.C: ___ No. 860.003.020-1
3. DEUDOR HIPOTECARIO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MIGUEL
NIT: X C.C: ___ No. 830.053.817-2
4. NOMBRE DEL PROYECTO: TERRAZAS DE SAN MIGUEL
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: TRANS 5 X # 48 K 08 SUR de BOGOTÁ
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 505-40723720
7. No. DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: PENDIENTE CONSTITUIR
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$11.500.000.000,00
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 04-abr-2023
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$500.000.000,00 CUANTÍA INDETERMINADA: SI

CERTIFICACIÓN

yo **PABLO ANTONIO CAÑÓN PEÑA**, en calidad de acreedor hipotecario, se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CORPORACIÓN

**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

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

INFORMACIÓN GENERAL

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

CERTIFICACION

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

Notas:

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

[Firma manuscrita]

Liberados	Direccion Inmueble	Area Privada	Prorrata UVR
1	APTO 105	47,31	314.134,9032
2	APTO 106	46,97	311.877,3283
3	APTO 107	40,15	266.593,0324
4	APTO 205	46,97	311.877,3283
5	APTO 206	46,97	311.877,3283
6	APTO 207	40,15	266.593,0324
7	APTO 304	46,68	323.231,6019
8	APTO 305	46,97	311.877,3283
9	APTO 306	46,97	311.877,3283
10	APTO 307	40,15	266.593,0324
11	APTO 308	48,49	321.970,0160
12	APTO 401	45,93	304.971,8052
13	APTO 402	45,95	305.104,6037
14	APTO 403	46,87	311.213,3357
15	APTO 404	48,51	322.102,8145
16	APTO 405	46,97	311.877,3283
17	APTO 406	46,97	311.877,3283
18	APTO 407	40,15	266.593,0324
19	APTO 408	48,32	320.841,2285
20	APTO 409	47,39	314.666,0973
21	APTO 501	45,88	304.639,8089
22	APTO 502	45,95	305.104,6037
23	APTO 503	46,87	311.213,3357
24	APTO 504	48,51	322.102,8145
25	APTO 505	46,97	311.877,3283
26	APTO 506	46,97	311.877,3283
27	APTO 507	40,15	266.593,0324
28	APTO 508	46,32	320.841,2285
29	APTO 509	47,39	314.666,0973
30	APTO 601	45,88	304.639,8089
31	APTO 602	45,95	305.104,6037
32	APTO 603	46,87	311.213,3357
33	APTO 604	48,51	322.102,8145
34	APTO 605	46,97	311.877,3283
35	APTO 606	46,97	311.877,3283
36	APTO 607	40,15	266.593,0324
37	APTO 608	48,32	320.841,2285
38	APTO 609	47,39	314.666,0973
39	APTO 701	45,88	304.639,8089
40	APTO 702	45,95	305.104,6037
41	APTO 703	46,87	311.213,3357
42	APTO 704	48,51	322.102,8145
43	APTO 705	46,97	311.877,3283
44	APTO 706	46,97	311.877,3283
45	APTO 707	40,15	266.593,0324
46	APTO 708	48,32	320.841,2285
47	APTO 709	47,39	314.666,0973
48	APTO 801	45,88	304.639,8089
49	APTO 802	45,95	305.104,6037
50	APTO 803	46,87	311.213,3357
51	APTO 804	48,51	322.102,8145
52	APTO 805	46,97	311.877,3283


 ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
 VICEPRESIDENTE EJECUTIVO



Créditos Hipotecarios

Direccion inmueble Area Privada Prorrata UVR

	Direccion inmueble	Area Privada	Prorrata UVR
53	APTO 806	46,97	311.877,3283
54	APTO 807	40,15	266.593,0324
55	APTO 808	48,32	320.841,2285
56	APTO 809	47,39	314.666,0973
57	APTO 901	45,88	304.639,8089
58	APTO 902	45,95	305.104,6037
59	APTO 903	46,87	311.213,3357
60	APTO 904	48,51	322.102,8145
61	APTO 905	46,97	311.877,3283
62	APTO 906	46,97	311.877,3283
63	APTO 907	40,15	266.593,0324
64	APTO 908	48,32	320.841,2285
65	APTO 909	47,39	314.666,0973
66	APTO 1001	45,88	304.639,8089
67	APTO 1002	45,95	305.104,6037
68	APTO 1003	46,87	311.213,3357
69	APTO 1004	48,51	322.102,8145
70	APTO 1005	46,97	311.877,3283
71	APTO 1006	46,97	311.877,3283
72	APTO 1007	40,15	266.593,0324
73	APTO 1008	48,32	320.841,2285
74	APTO 1009	47,39	314.666,0973
75	APTO 1101	45,88	304.639,8089
76	APTO 1102	45,95	305.104,6037
77	APTO 1103	46,87	311.213,3357
78	APTO 1104	48,51	322.102,8145
79	APTO 1105	46,97	311.877,3283
80	APTO 1106	46,97	311.877,3283
81	APTO 1107	40,15	266.593,0324
82	APTO 1108	48,32	320.841,2285
83	APTO 1109	47,39	314.666,0973
84	APTO 1201	45,88	304.639,8089
85	APTO 1202	45,95	305.104,6037
86	APTO 1203	46,87	311.213,3357
87	APTO 1204	48,51	322.102,8145
88	APTO 1205	46,97	311.877,3283
89	APTO 1206	46,97	311.877,3283
90	APTO 1207	40,15	266.593,0324
91	APTO 1208	48,32	320.841,2285
92	APTO 1209	47,39	314.666,0973
93	APTO 1301	45,88	304.639,8089
94	APTO 1302	45,95	305.104,6037
95	APTO 1303	46,87	311.213,3357
96	APTO 1304	48,51	322.102,8145
97	APTO 1305	46,97	311.877,3283
98	APTO 1306	46,97	311.877,3283
99	APTO 1307	40,15	266.593,0324
100	APTO 1308	48,32	320.841,2285
101	APTO 1309	47,39	314.666,0973
102	APTO 1401	45,88	304.639,8089
103	APTO 1402	45,95	305.104,6037
104	APTO 1403	46,87	311.213,3357
105	APTO 1404	48,85	324.360,3694
106	APTO 1407	40,15	266.593,0324
107	APTO 1408	48,32	320.841,2285
108	APTO 1409	47,39	314.666,0973
109	APTO 1501	45,88	304.639,8089
110	APTO 1502	46,52	308.889,3616



Creado Copia 111 clases
112
113
114
115
116
117
118

Dirección Inmueble

Área Privada

Prorrata UVR

APTO 1503
APTO 1504
APTO 1507
APTO 1508
APTO 1509
APTO 1602
APTO 1603
APTO 1607

46,87
48,85
40,15
48,32
47,39
46,52
46,67
40,15

311.213,3357
324.360,3634
266.593,0324
320.841,2286
314.666,0973
308.889,3616
311.213,3357
266.593,0324

5.450,86

36.193.307,5112

BBVA
BANCA
S.A.
ESTABLECIMIENTO
FINANCIERO

Ciudad Bogotá, 16 de noviembre de 2022

Señores
 Secretaría Distrital del Hábitat
 Ciudad: Bogotá

Asunto: Coadyuvancia permiso enajenación proyecto "Terrazas de San Miguel"

LIA PAOLA ELEJALDE AMIN, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Cartagena, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 45.765.000 de Cartagena, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaria 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso San Miguel, previas las instrucciones de la sociedad MET Desarrollos Inmobiliarios SAS, quien para estos efectos actúa en calidad de Fideicomitente Gerente, Constructor y Comercializador, manifestamos que coadyuvamos la solicitud del permiso de ventas del proyecto Terrazas de San Miguel a desarrollarse en el siguiente predio:

NOMBRE DEL PREDIO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
SAN MIGUEL	TV 5U 48]-29 Sur	0505-40723720

Igualmente, mi coadyuvado MET Desarrollos Inmobiliarios SAS queda facultado para que anexe los documentos requeridos, se acoja, renuncie y retire las respuestas expedidas necesarias para resolver las solicitudes requeridas.



Alianza

Fiduciaria

Bocagrande Cra 3. #6A-100
Edif. Torre Protección local
4-5 Cartagena - Colombia

Debe quedar claro que con el otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo de proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el lote que conforman el fideicomiso.

Cordialmente,

LIA PAOLA ELEJALDE AMIN

C.C. No. 45.765.000 de Cartagena

Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora del Fideicomiso San Miguel

Oficina Sede
Bocagrande
Cartagena
Teléfono
+57 (31) 6108161
+57 (31) 6108164
Correo Electrónico
defensoria@alianza.com.co

PROCESO DE AUTENTICACION DE FIRMAS
MTC 015 633

www.alianza.com.co

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensoria@alianza.com.co - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Dfcity, Bogotá. Pagina Web: www.us21.com.co



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

LUIS FERNANDO MEJIA BOTERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.091.621, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT. 900.832.587-6**, legalmente constituida mediante documento privado del 13 de marzo de 2015, inscrito en la Cámara de Comercio de Cartagena el 20 de marzo de 2015 bajo el número 107.137 del Libro IX del Registro Mercantil, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, y **CARLOS MARIO VILLEGAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8852826, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **MEVILCO S.A.S.**; sociedad comercial identificada con **NIT. 901.051.534-8**, legalmente constituida mediante documento privado del 30 de enero de 2017, inscrita el 8 de febrero de 2017 bajo el número 2184149 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, sociedades que en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán conjuntamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,

CARLOS EDUARDO ROJAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80419091, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 901.249.435-9, legalmente constituida mediante documento privado del 18 de enero de 2019 inscrita el 30 de enero de 2019 bajo el número 2418533 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**,

CARLOS GUSTAVO TORRES VALDIVIESO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3227474, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación legal de **TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C.**, sociedad comercial



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

identificada con NIT. 830.057.152-8, legalmente constituida mediante escritura pública No. 0000848 de la notaria 36 de Bogotá D.C. del 5 de abril de 1999 inscrita el 23 de abril de 1999 bajo el número 677.291 del Libro IX, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 1**,

ALVARO FERNANDO QUIJANO FORERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19120493, quien en su calidad de Suplente del Gerente General, actúa en nombre y representación legal de **MIPELLE Y CIA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 800.130.137-1, legalmente constituida mediante escritura pública No. 1375 de la notaria 10 de Bogotá del 10 de mayo de 1991 inscrita el 28 de mayo de 1992 bajo el número 327.698 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 2**,

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, identificada con cedula de ciudadanía No. 22.479.100 de Barranquilla, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10) del Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, el cual para todos los efectos se identificará con **Nit. 830.053.812-2**, y que se registrá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables,

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

terminación. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR**.

5. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario conformado por aproximadamente 106 unidades privadas de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, a desarrollarse en 2 etapas, cada una de ellas conformada por 53 unidades privadas, que se denominará San Miguel, y se desarrollarán en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40723720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
6. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado en virtud del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**.
7. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
8. **FIDEICOMITENTES:** Son conjuntamente **DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S., MEVILCO S.A.S. MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C. y MIPELLE Y CIA S.A.S.**, cuya participación en derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO se indica a continuación:

DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S.	25%
MEVILCO S.A.S.	25%
MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S	25%
TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C.	12.5%
MIPELLE Y CIA S.A.S.	12.5%



Alianza
Fiduciaria

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

Con la suscripción del presente instrumento LOS FIDEICOMITENTES instruyen de manera irrevocable a ALIANZA para que sea EL FIDEICOMITENTE GERENTE quien imparta las instrucciones que se requieran en desarrollo del presente contrato fiduciario.

Con ocasión de la anterior declaración, LOS FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar que la gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como sociedad y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL** se limita a dar cumplimiento a las instrucciones que se encuentren contenidas en el presente contrato y a aquellas que imparta EL FIDEICOMITENTE GERENTE en desarrollo del mismo, siempre y cuando se encuentren acordes con el objeto contractual, por lo que asumen las consecuencias derivadas de las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE GERENTE por ello, carecen de la potestad de iniciar cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la presente estipulación en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, que se pudiere derivar directa o indirectamente de las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE GERENTE.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE saldrá a la defensa de ALIANZA y al FIDEICOMISO respecto de los perjuicios derivados de cualquier reclamación que se ocasione por cualquier concepto respecto de las instrucciones que imparta en desarrollo del FIDEICOMISO y en todo caso se obliga a sustituir a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

9. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Son las sociedades **DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S.**, y **MEVILCO S.A.S.**, en las condiciones anotadas en el presente contrato.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

10. **FIDEICOMITENTE GERENTE:** Es la sociedad **MET - DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** en las condiciones anotadas en el presente contrato.
11. **FIDEICOMITENTE 1:** Es la sociedad **TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C.** en las condiciones anotadas en el presente contrato.
12. **FIDEICOMITENTE 2:** Es la sociedad **MIPELLE Y CIA S.A.S.** en las condiciones anotadas en el presente contrato.
13. **CONSTRUCTOR:** Son LOS FIDEICOMITENTES quienes en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO, desarrollarán el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto son los únicos responsables de la construcción y por tanto tienen la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de LOS FIDEICOMITENTES las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.
14. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.
15. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por los FIDEICOMITENTES independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de LOS FIDEICOMITENTES o



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con los FIDEICOMITENTES o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con los FIDEICOMITENTES, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

PARÁGRAFO: ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

16. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán aproximadamente 106 apartamentos que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes se deriven del desarrollo del PROYECTO.

17. VALOR DE VENTAS TOTALES: Para efectos exclusivamente de lo establecido en el numeral 14 de la cláusula Decima Segunda del presente contrato, se



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

entenderá como tal el valor calculado por el FIDEICOMITENTE GERENTE correspondiente a la sumatoria de los valores dinerarios que corresponden al elemento precio de todas las unidades inmobiliarias del PROYECTO, valores tomados por el FIDEICOMITENTE GERENTE de la lista de precios vigente que este elabore de tiempo en tiempo y conciliados con el precio convenido y definido en PROMESAS DE COMPRAVENTA celebradas y en escrituras públicas de transferencia otorgadas.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia mercantil. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuentan con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollarán a través del FIDEICOMISO

Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por LOS FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con las facultades, las capacidades corporativas y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que (i) tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, (ii) que obtendrán en el momento que la ley lo determina de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este contrato, los permisos y las licencias urbanísticas según corresponda para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, bajo cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES, conforme a dichas licencias y permisos.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que no ha sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

4.11. LOS FIDEICOMITENTES declaran que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de LOS FIDEICOMITENTES, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTES, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual LOS FIDEICOMITENTES desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que LOS FIDEICOMITENTES son los únicos responsables de la construcción y por tanto tienen la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de LOS FIDEICOMITENTES las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES.

SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES por el presente acto transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes, derechos y recursos que transfieran y entreguen los FIDEICOMITENTES, (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTES recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO o de los PROMITENTES COMPRADORES durante el PERIODO OPERATIVO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con el bien inmueble en el cual se desarrollará el proyecto. La transferencia de dicho inmueble al FIDEICOMISO, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. La anterior verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que correspondan LOS FIDEICOMITENTES y su actividad económica.

SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN MIGUEL, el cual estará afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que impartan por escrito LOS FIDEICOMITENTES dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de LOS FIDEICOMITENTES, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. LOS FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que LOS FIDEICOMITENTES han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

PARÁGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que serán LOS FIDEICOMITENTES los únicos y exclusivos responsables por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir los bienes fideicomitidos.

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, LOS FIDEICOMITENTES conservarán la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA para que les entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCIÓN DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor de LOS FIDEICOMITENTES, en calidad de COMODATARIO, y estos recibirán al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se registrará por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante **ALIANZA**, ante **EL FIDEICOMISO**, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

9.4. TERMINACIÓN. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

contrato y copia de la comunicación enviada al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO, será desarrollado mediante dos periodos: i) preoperativo; y ii) operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO por parte de LOS FIDEICOMITENTES. Este periodo comprende la elaboración por parte de LOS FIDEICOMITENTES de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de dicho PROYECTO, para lo cual LOS FIDEICOMITENTES adelantaran todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO.

Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas cuando LOS FIDEICOMITENTES :

1. Entreguen a ALIANZA la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
2. La existencia y entrega, para cada una de las etapas del PROYECTO, de treinta y dos (32) contratos de encargo de inversión que correspondan al sesenta por





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas de cada etapa del PROYECTO, esto es el equivalente a treinta y dos (32) unidades inmobiliarias respectivamente, suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por LOS FIDEICOMITENTES, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que LOS FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí.

3. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
4. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por LOS FIDEICOMITENTES, y certificada por el INTERVENTOR.
6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito constructor vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.
7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por LOS



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

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

8. La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
9. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
10. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.
11. La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.
12. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos encargantes, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

El término de duración del periodo pre-operativo para la primera etapa del PROYECTO es de trece (13) meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, y para la segunda etapa de trece (13) meses contados a partir de la notificación del FIDEICOMITENTE. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por seis (6) meses adicionales, automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por LOS FIDEICOMITENTES, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

10.2. PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA registrará como PROMITENTES COMPRADORES de LOS FIDEICOMITENTES, a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que hayan suscrito o suscriban las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, a disposición de LOS FIDEICOMITENTES, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por LOS FIDEICOMITENTES, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados a los FIDEICOMITENTES o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordenen LOS FIDEICOMITENTES, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por LOS FIDEICOMITENTES mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que LOS FIDEICOMITENTES, realicen los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.

LOS FIDEICOMITENTES o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte de LOS FIDEICOMITENTES con visto bueno del INTERVENTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en el FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará a los FIDEICOMITENTES. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas a los FIDEICOMITENTES para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por LOS FIDEICOMITENTES y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término dispuesto para el periodo operativo de cada una de las etapas del PROYECTO es de doce (12) meses contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas CONDICIONES DE GIRO. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por el mismo tiempo automáticamente (Estas fechas deberán indicarse en las PROMESAS DE COMPRAVENTA)

En las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso,

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

entregados al FIDEICOMISO y no a los FIDEICOMITENTES, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tienen LOS FIDEICOMITENTES de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DEL PROYECTO. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
2. Contratar a su costo, el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

normas.

4. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
5. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.
6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
7. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
8. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la FIDUCIARIA toda la documentación que da cuenta de la información de los BENEFICIARIOS y PROMITENTE COMPRADOR vinculados al PROYECTO, con el propósito que ALIANZA efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

- actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
9. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
10. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador a los FIDEICOMITENTES y como beneficiario al FIDEICOMISO.
11. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios de LOS FIDEICOMITENTES, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

- FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PREOPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES según corresponda.
12. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
 13. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal de LOS FIDEICOMITENTES.
 14. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.
 15. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los PROMITENTES COMPRADORES, LOS FIDEICOMITENTES deberán





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.

16. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
17. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual LOS FIDEICOMITENTES se obligan a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que son LOS FIDEICOMITENTES quienes ostentan la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte de LOS FIDEICOMITENTES los hará responsables por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso LOS FIDEICOMITENTES responderán por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
18. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.

19. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
20. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal de LOS FIDEICOMITENTES y su Revisor Fiscal o Contador.
21. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los PROMITENTES COMPRADORES.
22. Entregar semanalmente a la FIDUCIARIA una relación de las tarjetas de recaudo que fueron entregadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la FIDUCIARIA.
23. Seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Decima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
24. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co).

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, LOS FIDEICOMITENTES deberán:

- a. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
- b. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por LOS FIDEICOMITENTES y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia LOS FIDEICOMITENTES reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

11.2. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES EN EL PERIODO PREOPERATIVO: Sin perjuicio de las obligaciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES previstas en el numeral 11.1 de este contrato, LOS FIDEICOMITENTES, durante el PERIODO PREOPERATIVO se obliga a:





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
3. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y PROMESAS DE COMPRAVENTA.

11.3. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES EN EL PERIODO OPERATIVO:

Sin perjuicio de las obligaciones a cargo de LOS FIDEICOMITENTES previstas en el numeral 11.1 de este contrato, LOS FIDEICOMITENTES, durante el PERIODO OPERATIVO se obligan a:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

de los PROMITENTES COMPRADORES que se lo soliciten.

3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS PROMITENTES COMPRADORES pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva de la UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por LOS FIDEICOMITENTES a los PROMITENTES COMPRADORES en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.
7. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

8. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
9. Teniendo en cuenta que serán LOS FIDEICOMITENTES quienes manejen la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dichos FIDEICOMITENTES deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.
10. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
11. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal o contador de LOS FIDEICOMITENTES en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
12. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

DECIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que LOS FIDEICOMITENTES no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTES a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
5. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por LOS FIDEICOMITENTES, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
6. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta LOS FIDEICOMITENTES siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

7. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que LOS FIDEICOMITENTES obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
8. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTES los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por LOS FIDEICOMITENTES sobre el bien fideicomitado.
9. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO los pagos que instruya LOS FIDEICOMITENTES, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de LOS FIDEICOMITENTES :
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
 - d) Anticipos de excedentes indicados en el numeral 14 de la presenta clausula.
10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente.
11. **De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

el PROMITENTE COMPRADOR respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación de LOS FIDEICOMITENTES adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.

12. Previa instrucción de LOS FIDEICOMITENTES, suscribir la escritura pública mediante la cual se transfiere a título de compraventa al FIDEICOMISO el inmueble identificado con folio 50S-40723720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
13. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor del PROMITENTE COMPRADOR, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público.
14. **Previa instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE, al momento de liquidar el FIDEICOMISO, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se encuentren cubiertos todos los costos y gastos del FIDEICOMISO, entregar anticipadamente a los FIDEICOMITENTES las sumas de dinero indicadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE correspondientes a**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

excedentes del FIDEICOMISO, cuyo valor total no podrá exceder del siete por ciento (7%) del VALOR DE VENTAS TOTALES, definidas por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, así; i) a los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR un veinticinco por ciento (25%) cada uno; y ii) al FIDEICOMITENTE GERENTE un cincuenta por ciento (50%). Una vez efectuados los giros indicados en el presente numeral, los excedentes serán entregados a los FIDEICOMITENTES en los mismo porcentajes de su participación en el FIDEICOMISO y en los términos establecidos en el presente contrato.

15. A la liquidación del FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES instruyen a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre de LOS FIDEICOMITENTES a los cuales serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

- 1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTES para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.**
- 2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por LOS FIDEICOMITENTES de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que LOS FIDEICOMITENTES son quienes ejercen la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES. En consecuencia, el incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES de sus obligaciones de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable a los FIDEICOMITENTES de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.

3. Contratar, conforme a las instrucciones que impartan el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de LOS FIDEICOMITENTES sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
7. Informar a los FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición de LOS FIDEICOMITENTES en la página web www.alianza.com.co.
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

11. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al proyecto en la etapa preoperativa y en general por los PROMITENTES COMPRADORES, sean puestos a disposición de LOS FIDEICOMITENTES, ALIANZA procederá a registrar e informar del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor de LOS FIDEICOMITENTES, para que este impartan a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
12. Presentar a los FIDEICOMITENTES un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente en un archivo de Excel.
13. Presentar a los FIDEICOMITENTES un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
14. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
15. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando
16. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

DECIMA CUARTA. DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de LOS FIDEICOMITENTES .

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES : Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros.
2. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
3. Como titular de las licencias urbanísticas que se requieren para el



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

desarrollo del PROYECTO, es responsable de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010 y 1203 de 2017 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia mantendrá indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente LOS FIDEICOMITENTES se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

4. Con ocasión de la obtención de las licencias de construcción necesarias para el desarrollo del PROYECTO, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a asumir todas y cada una de las obligaciones enmarcadas en el 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como todas aquellas normas que lo modifique o adicionen, incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
5. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
7. Designar para el cumplimiento de las condiciones de giro y durante todo el desarrollo del PROYECTO el INTERVENTOR en los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato.
8. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
9. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
10. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los PROMITENTES COMPRADORES.
11. Asumir el pago de los impuestos territoriales a que haya lugar con ocasión de la Ley 1430 de 2010 (Artículo 54).
12. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

13. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
14. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
15. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

DECIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato.
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
4. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

DÉCIMA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del presente contrato los mismos FIDEICOMITENTES.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

LOS FIDEICOMITENTES podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los PROMITENTES COMPRADORES, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

DECIMA OCTAVA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con LOS FIDEICOMITENTES, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y recibir por parte de LOS FIDEICOMITENTES determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de ALIANZA.

18.1. DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.

3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el PROMITENTE COMPRADOR en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.

4. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición de LOS FIDEICOMITENTES, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.

5. En caso de existir alguna queja o reclamación el PROMITENTE COMPRADOR podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.

18.2. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

1. Durante el PERIODO PREOPERATIVO, realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva carta de instrucciones, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTES directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.
4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y de LOS FIDEICOMITENTES para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.
5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO. La calidad de PROMETIENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos entregados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en la ETAPA PREOPERATIVA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del PROMETIENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: Los PROMETIENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

DECIMA NOVENA. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación serán para LOS FIDEICOMITENTES, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los términos y condiciones bajo los cuales LOS FIDEICOMITENTES celebran PROMESAS DE COMPRAVENTA con los terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas a LOS FIDEICOMITENTES en el periodo operativo.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES o los PROMITENTES COMPRADORES.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGÉSIMO PRIMERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - 2.1. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de todas las etapas del PROYECTO, se cobrará una comisión equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV), pagadera por mes o fracción.
 - 2.2. Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa, se cobrará una comisión correspondiente al CERO PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO (0.25%) del valor de las ventas de cada etapa del PROYECTO, equivalentes a TRECE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$13.325.049.540) en doce (12) cuotas mensuales de UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL VEINTICINCO PESOS M/CTE

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

- audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.
- 3.7. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre LOS FIDEICOMITENTES y ALIANZA.
- 3.8. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a DIEZ SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (10 SMMLV). Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
- 3.9. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO: ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de los Fondos de

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

Inversión Colectiva, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARÁGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEXTO: LOS FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato, autorizan a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico Carlos.rojas@met-desarrollos.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

VIGÉSIMA SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación. No obstante lo anterior, estos podrán ser facturados a **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación de LOS FIDEICOMITENTES .
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por LOS FIDEICOMITENTES .

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES, quienes los pagarán 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 FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, LOS FIDEICOMITENTES firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que LOS FIDEICOMITENTES incumplan el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA TERCERA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los periodos.

VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los PROMITENTES COMPRADORES en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de LOS FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o LOS FIDEICOMITENTES, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento LOS FIDEICOMITENTES deberán pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

6. Por encontrarse LOS FIDEICOMITENTES incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTES se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a los FIDEICOMITENTES en proporción a sus derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO, o a quienes estos designen dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con PROMITENTES COMPRADORES hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos PROMITENTES COMPRADORES. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por LOS FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudor frente a

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por LOS FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: INTERVENTORÍA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por LOS FIDEICOMITENTES con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA OCTAVO. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORA COUNTRY SAS y MEVILCO SAS

Atención: Dr. Luis Fernando Mejía

Dirección: TRANSVERSAL 51 No. 58B28 Cartagena

Teléfono: 3107063940

e-mail: meviconsas@gmail.com

MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS

Atención: Dr. Carlos Eduardo Rojas

Dirección: Cl 119 No. 6 A 47 In 2, Bogotá

Teléfono: 3506858208

e-mail: Carlos.rojas@met-desarrollos.com

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

TORRES ROA Y COMPAÑIA S. EN C.

Atención: Dr. Carlos Gustavo Torres Valdivieso

Dirección: AK 45 NO. 97 - 50 OF 1008

Teléfono: 3118107501

e-mail: catosma@gmail.com

MIPELLE Y CIA S.A.S.

Atención: Dr. Álvaro Fernando Quijano forero

Dirección: CR 7 NO. 156-80 OF 1002

Teléfono: 3102105484

e-mail: fquijanof@gmail.com

La FIDUCIARIA

Atención: PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA

Dirección: Calle 77B No. 57 - 103 Local 2 Edificio Green Towers

Teléfono: 3852525

PARÁGRAFO: En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTES, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

VIGÉSIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNIÓN S.A.: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnión S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGÉSIMA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de LOS FIDEICOMITENTES para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de LOS FIDEICOMITENTES de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

- A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión),

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. LOS FIDEICOMITENTES exige a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la **FIDUCIARIA**.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

TRIGÉSIMA SEGUNDA - COMITÉ FIDUCIARIO: Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

mayoría, los designará LOS FIDEICOMITENTES o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

TRIGÉSIMA TERCERA-MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los PROMITENTES COMPRADORES, la descripción del PROYECTO, o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES.

TRIGESIMA CUARTA- JURISDICCION. Este Contrato está sujeto a la jurisdicción ordinaria de la República de Colombia.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día 29 de julio de 2020.

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

LUIS FERNANDO MEJIA
C.C. No. 73091621
Representante Legal
**DESARROLLADORA COUNTRY
CARTAGENA S.A.S.**

CARLOS MARIO VILLEGAS
C.C. No. 8852826
Representante Legal
MEVILCO S.A.S.





t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SAN MIGUEL**

FIDEICOMITENTE GERENTE,

FIDEICOMITENTE 1,

CARLOS EDUARDO ROJAS
C.C. 80419091
Representante Legal
**MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS
S.A.S.,**

**CARLOS GUSTAVO TORRES
VALDIVIESO**
C.C. No. 3227474
Representante Legal
TORRES ROA Y COMPAÑIA S. EN C.

FIDEICOMITENTE 2,

LA FIDUCIARIA,

**ALVARO FERNANDO QUIJANO
FORERO**
C.C. No. 19120493
Representante Legal
MIPELLE Y CIA S.A.S.

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



Firmado digitalmente
por Melissa Thomen
Ojeda
Fecha: 2020.08.03
17:58:38 -05'00'

Claudia
Firmado digitalmente
por Claudia
Vanessa Porto
Erazo
Fecha:
2020.08.03
18:27:42 -05'00'





t: (575) 644.77.00
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

OTROSI No. 1 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

Entre los suscritos a saber de una parte:

- a) **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100, de Barranquilla, quien en su calidad de suplente del presidente, obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, quien se ha venido denominando **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA**.

- b) **LUIS FERNANDO MEJIA BOTERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.091.621, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT. 900.832.587-6**, legalmente constituida mediante documento privado del 13 de marzo de 2015, inscrito en la Cámara de Comercio de Cartagena el veinte (20) de marzo de 2015 bajo el número 107.137 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, y **CARLOS MARIO VILLEGAS NUÑEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.852.826, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **MEVILCO S.A.S.**, sociedad comercial identificado con **NIT. 901.051.534-8**, legalmente constituida mediante documento privado del treinta (30) de enero de 2017, inscrita el ocho (8) de febrero de 2017 bajo el número 2184149 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedades que en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán conjuntamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,



OTROSI No. 1 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

CARLOS EDUARDO ROJAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.419.091, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 901.249.435-9, legalmente constituida mediante documento privado del dieciocho (18) de enero de 2019 inscrita el treinta (30) de enero de 2019 bajo el número 2418533 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**,

CARLOS GUSTAVO TORRES VALDIVIESO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.227.474, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación legal de **TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C.**, sociedad comercial identificada con NIT. 830.057.152-8, legalmente constituida mediante escritura pública No. 0000848 de la notaría 36 de Bogotá D.C. del cinco (5) de abril de 1999 inscrita el veintitrés (23) de abril de 1999 bajo el número 677.291 del Libro IX, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 1**,

ALVARO FERNANDO QUIJANO FORERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.120.493, quien en su calidad de Suplente del Gerente General, actúa en nombre y representación legal de **MIPELLE Y CIA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 800.130.137-1, legalmente constituida mediante escritura pública N0. 1375 de la notaría 10 de Bogotá del diez (10) de mayo de 1991 inscrita el veintiocho (28) de mayo de 1992 bajo el número 327.698 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 2**,

OTROSI No. 1 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

Hemos convenido de común acuerdo, mediante el presente **OTRO SI No. 1** modificar el contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, en los siguientes términos previas las consideraciones mencionadas a continuación:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha doce (12) de Agosto de 2020, se suscribió entre las sociedades DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S. y MEVILCO S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C en calidad de FIDEICOMITENTE 1, MIPELLE Y CIA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE 2 y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que dio origen al FIDEICOMISO SAN MIGUEL (En adelante "El Contrato").

SEGUNDA: Que el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria FIDEICOMISO SAN MIGUEL tiene por objeto que la FIDUCIARIA administre los recursos de las personas interesadas en invertir en el proyecto inmobiliario a desarrollar por EL FIDEICOMITENTE y transfiera las unidades resultantes a los PROMITENTES COMPRADORES.

TERCERA: EL FIDEICOMITENTE ha solicitado la modificación del mencionado contrato, como quiera que han cambiado las condiciones del proyecto y las comisiones a favor de la Fiduciaria una vez se cumplan las condiciones de giro.

CUARTA: Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente El Contrato de conformidad con las siguientes:

OTROSI No. 1 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

CLÁUSULAS

PRIMERA. Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente la Cláusula Primera del Contrato, cuyo texto será el siguiente:

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

(...)

***5. PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario, que se denominará San Miguel, conformado por ciento diecisiete (117) unidades privadas de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, a desarrollarse en 2 etapas, de las cuales conformadas: i) la Etapa 1 por cincuenta (50) apartamentos; ii) la Etapa 2 por sesenta y siete (67) apartamentos y el cual se desarrollará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula número 50S-40723720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.*

(...)

***16. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán ciento diecisiete (117) apartamentos, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.*

SEGUNDA: Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente la Cláusula Décima del Contrato, cuyo texto será el siguiente:

***"DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos: i) preoperativo y ii) operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:*

OTROSI No. 1 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO:

(...)

Las **CONDICIONES DE GIRO**, se entenderá acreditadas cuando los **FIDEICOMITENTES**:

1. (...)

2. *La existencia y entrega:*

- 2.1. *Para la Primera Etapa del Proyecto de treinta (30) contratos de encargo de inversión que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas para esta etapa del PROYECTO, suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen;*
- 2.2. *Para la Segunda Etapa del Proyecto de cuarenta (40) contratos de encargo de inversión que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas para esta etapa del PROYECTO, suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen;*

*Los referidos porcentajes han sido establecidos por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran que los mismos no comprometen la viabilidad del PROYECTO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí.*

(...)

TERCERA. Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente la Cláusula Vigésima Primera del Contrato, cuyo texto será el siguiente:

"VIGÉSIMO PRIMERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

OTROSI No. 1 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

(...)

2. *Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:*

(...)

2.2. *Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO cada etapa, se cobrará una comisión correspondiente al CERO PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO (0.25%) del valor de las ventas de cada etapa del PROYECTO, equivalentes a QUINCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$15.355.325.585) en doce (12) cuotas mensuales de UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TRECE PESOS M/CTE (\$1.599.513) cada una.*

(...)

CUARTA. PERMANENCIA: Las partes manifiestan que la continuación de las cláusulas que por este documento se modifica y las demás cláusulas del contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO SAN MIGUEL, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento.

Como constancia de aceptación de su contenido, se firma Barranquilla. La fecha de suscripción del presente documento corresponderá a la de su firma digital establecida en la certificación de firma digital.

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

LUIS FERNANDO MEJIA
C.C. No. 73091621
Representante Legal
DESARROLLADORA COUNTRY
CARTAGENA S.A.S.

CARLOS MARIO VILLEGAS
C.C. No. 8852826
Representante Legal
MEVILCO S.A.S.

OTROSI No. 1 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

FIDEICOMITENTE GERENTE,

CARLOS EDUARDO ROJAS
C.C. 80419091
Representante Legal
MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS
S.A.S.,

FIDEICOMITENTE 2,

ALVARO FERNANDO QUIJANO
FORERO
C.C. No. 19120493
Representante Legal
MIPELLE Y CIA S.A.S.

FIDEICOMITENTE 1,

CARLOS GUSTAVO TORRES
VALDIVIESO
C.C. No. 3227474
Representante Legal
TORRES ROA Y COMPAÑIA S. EN C.

LA FIDUCIARIA,

Diana Solís
Moraña
TINOT

Alianza
Fiduciaria S.A.
Calle 15 No. 82-89
Bogotá D.C.

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE
GUEVARA
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



OTROSI No. 2 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

Entre los suscritos a saber de una parte:

- a) **PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100, de Barranquilla, quien en su calidad de suplente del presidente, obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, quien se ha venido denominando **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA**.
- b) **LUIS FERNANDO MEJIA BOTERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.091.621, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT. 900.832.587-6**, legalmente constituida mediante documento privado del 13 de marzo de 2015, inscrito en la Cámara de Comercio de Cartagena el veinte (20) de marzo de 2015 bajo el número 107.137 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, y **CARLOS MARIO VILLEGAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.852.826, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **MEVILCO S.A.S.**, sociedad comercial identificado con **NIT. 901.051.534-8**, legalmente constituida mediante documento privado del treinta (30) de enero de 2017, inscrita el ocho (8) de febrero de 2017 bajo el número 2184149 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, sociedades que en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán conjuntamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,



OTROSI No. 2 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

CARLOS EDUARDO ROJAS VARGAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.419.091, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 901.249.435-9, legalmente constituida mediante documento privado del dieciocho (18) de enero de 2019 inscrita el treinta (30) de enero de 2019 bajo el número 2418533 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**,

CARLOS GUSTAVO TORRES VALDIVIESO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.227.474, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación legal de **TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C.**, sociedad comercial identificada con NIT. 830.057.152-8, legalmente constituida mediante escritura pública No. 0000848 de la notaria 36 de Bogotá D.C. del cinco (5) de abril de 1999 inscrita el veintitrés (23) de abril de 1999 bajo el número 677.291 del Libro IX, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 1**,

ALVARO FERNANDO QUIJANO FORERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.120.493, quien en su calidad de Suplente del Gerente General, actúa en nombre y representación legal de **MIPELLE Y CIA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 800.130.137-1, legalmente constituida mediante escritura pública N.º. 1375 de la notaria 10 de Bogotá del diez (10) de mayo de 1991 inscrita el veintiocho (28) de mayo de 1992 bajo el número 327.698 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 2**,

OTROSI No. 2 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

Hemos convenido de común acuerdo, mediante el presente **OTRO SI No. 1** modificar el contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, en los siguientes términos previas las consideraciones mencionadas a continuación:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de julio de 2020, se suscribió entre las sociedades DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S. y MEVILCO S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C en calidad de FIDEICOMITENTE 1, MIPELLE Y CIA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE 2 y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que dio origen al FIDEICOMISO SAN MIGUEL (En adelante "El Contrato").

SEGUNDA: Que el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria FIDEICOMISO SAN MIGUEL tiene por objeto que la FIDUCIARIA administre los recursos de las personas interesadas en invertir en el proyecto inmobiliario a desarrollar por EL FIDEICOMITENTE y transfiera las unidades resultantes a los PROMITENTES COMPRADORES.

TERCERA: EL FIDEICOMITENTE ha solicitado la modificación del mencionado contrato, como quiera que desea ampliar el periodo preoperativo del PROYECTO.

CUARTA: Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente El Contrato de conformidad con las siguientes:

OTROSI No. 2 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

CLÁUSULAS

PRIMERA. Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente el numeral 10.1. de la Cláusula Décima del Contrato, cuyo texto será el siguiente:

“DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos: i) preoperativo y ii) operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO:

(...)

El término de duración del periodo pre-operativo para la primera etapa del PROYECTO es de trece (13) meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, y para la segunda etapa de trece (13) meses contados a partir de la notificación del FIDEICOMITENTE, prorrogables automáticamente por el termino de seis (6) meses y en una ocasión más por doce (12) meses, siempre y cuando el FIDEICOMITENTE se encuentre a paz y salvo respecto de las comisiones de la fiduciaria. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán a los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que previamente constituyeron encargos fiduciarios de inversión y suscribieron sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

SEGUNDA. Con la suscripción del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES se obligan a suscribir con los terceros vinculados al FIDEICOMISO, otrosíes a las CARTAS DE INSTRUCCIONES en donde se evidencie que dichos terceros conocen y aceptan el presente Otrosí. La entrega de dichos otrosíes a ALIANZA será requisito para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

OTROSI No. 2 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

TERCERA. PERMANENCIA: Las partes manifiestan que la continuación de las cláusulas que por este documento se modifica y las demás cláusulas del contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO SAN MIGUEL, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contraría la modificación realizada en este documento.

Como constancia de aceptación de su contenido, se firma en Barranquilla, la fecha de suscripción del presente documento corresponderá a la de su firma digital establecida en la certificación de firma digital.

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

LUIS FERNANDO MEJIA
C.C. No. 73091621
Representante Legal
**DESARROLLADORA COUNTRY
CARTAGENA S.A.S.**

CARLOS MARIO VILLEGAS
C.C. No. 8852826
Representante Legal
MEVILCO S.A.S.

FIDEICOMITENTE GERENTE,

CARLOS EDUARDO ROJAS
C.C. 80419091
Representante Legal
**MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS
S.A.S.,**

FIDEICOMITENTE 1,

**CARLOS GUSTAVO TORRES
VALDIVIESO**
C.C. No. 3227474
Representante Legal
TORRES ROA Y COMPAÑIA S. EN C.



Alianza
Fiduciaria

t (575) 644 77 00
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

OTROSI No. 2 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

FIDEICOMITENTE 2,

LA FIDUCIARIA,

**ALVARO FERNANDO QUIJANO
FORERO**
C.C. No. 19120493
Representante Legal
MIPELLE Y CIA S.A.S.

Grupo Sofía
Mirado Truval
Calle 100 No. 100-100
Bogotá D.C.
Código Postal 111321
Teléfono: (57) 310 4500000
www.mirado.com.co

**PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE
GUEVARA**
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



Mirado Equities
por Ciudad Inmobiliar
Bogotá
Fecha: 2022-10-14
Hora: 09:50

ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

PRIMERA-DEFINICIONES. Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

Acuerdo para Uso de Firma Electrónica: Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica: La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:

1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o

2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

SEGUNDA-OBJETO. Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS. La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

PARÁGRAFO- A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

PARÁGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular. Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

PARÁGRAFO 3. Responsabilidad. Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

PARÁGRAFO 1. - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

PARÁGRAFO 2. - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS. LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, soamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

SÉPTIMA-DEFINICIONES. Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA. El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

OTROSI No. 3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

Entre los suscritos a saber de una parte:

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100, expedida en Barranquilla, quien en su calidad de Suplente del Presidente, obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, quien se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**.

LUIS FERNANDO MEJIA BOTERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.091.621, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT. 900.832.567-6**, legalmente constituida mediante documento privado del 13 de marzo de 2015, inscrito en la Cámara de Comercio de Cartagena el veinte (20) de marzo de 2015 bajo el número 107.137 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, y **CARLOS MARIO VILLEGAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.852.826, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **MEVILCO S.A.S.**, sociedad comercial identificado con **NIT. 901.051.534-8**, legalmente constituida mediante documento privado del treinta (30) de enero de 2017, inscrita el ocho (8) de febrero de 2017 bajo el número 2184149 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, sociedades que en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán conjuntamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,

CARLOS EDUARDO ROJAS VARGAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.419.091, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación

OTROSI No. 3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

legal de **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 901.249.435-9, legalmente constituida mediante documento privado del dieciocho (18) de enero de 2019 inscrita el treinta (30) de enero de 2019 bajo el número 2418533 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**,

CARLOS GUSTAVO TORRES VALDIVIESO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.227.474, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación legal de **TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C.**, sociedad comercial identificada con NIT. 830.057.152-8, legalmente constituida mediante escritura pública No. 0000848 de la notaria 36 de Bogotá D.C. del cinco (5) de abril de 1999 inscrita el veintitrés (23) de abril de 1999 bajo el número 677.291 del Libro IX, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 1**,

ALVARO FERNANDO QUIJANO FORERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.120.493, quien en su calidad de Suplente del Gerente General, actúa en nombre y representación legal de **MIPELLE Y CIA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 800.130.137-1, legalmente constituida mediante escritura pública NO. 1375 de la notaria 10 de Bogotá del diez (10) de mayo de 1991 inscrita el veintiocho (28) de mayo de 1992 bajo el número 327.698 del Libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE 2**,

Hemos convenido de común acuerdo, mediante el presente **OTROSI No. 3** modificar el contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA **FIDEICOMISO SAN MIGUEL**, en los siguientes términos previas las consideraciones mencionadas a continuación:

OTROSI No. 3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de julio de 2020, se suscribió entre las sociedades DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S. y MEVILCO S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, TORRES ROA Y COMPAÑIA S EN C en calidad de FIDEICOMITENTE 1, MIPELLE Y CIA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE 2 y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA, contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que dio origen al FIDEICOMISO SAN MIGUEL (En adelante "El Contrato").

SEGUNDA: Que el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria FIDEICOMISO SAN MIGUEL tiene por objeto que la FIDUCIARIA administre los recursos de las personas interesadas en invertir en el proyecto inmobiliario a desarrollar por EL FIDEICOMITENTE y transfiera las unidades resultantes a los PROMITENTES COMPRADORES.

TERCERA: EL FIDEICOMITENTE ha solicitado la modificación del mencionado contrato, con el fin de puntualizar la responsabilidad y alcance de la misma de cada Fideicomitente.

CUARTA: Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente El Contrato de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente el numeral 10 y 13 de la Cláusula Primera del Contrato, cuyo texto será el siguiente:

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

(...)

OTROSI No. 3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

10. FIDEICOMITENTE GERENTE: Es la sociedad **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** en las condiciones anotadas en el presente contrato. Sociedad que actuará en su calidad de "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se le da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto es de este FIDEICOMITENTE las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.

(...)

13. CONSTRUCTOR: Son **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORA COUNTRY CARTAGENA S.A.S.** y **MEVILCO S.A.S.** quienes, en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble que conforma el FIDEICOMISO, desarrollarán el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quienes por tanto son los únicos responsables de la construcción y por tanto tienen la calidad de "Constructor" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del estos FIDEICOMITENTE GERENTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las obligaciones de constructor, bajos los términos de la Ley 1796 de 2016.

(...)*

SEGUNDA. Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente el párrafo de la Cláusula Quinta del Contrato, cuyo texto será el siguiente:

***QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

(...)

PARÁGRAFO: En desarrollo del objeto del presente contrato, **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del

OTROSI No. 3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual EL FIDEICOMITENTE GERENTE y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR son los únicos responsables del desarrollo y por tanto tienen la calidad de "Enajenador de Vivienda" y "Constructor" respectivamente del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de estos FIDEICOMITENTES las obligaciones de Enajenador de Vivienda y Constructor bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

OTROSI No. 3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

TERCERA. El FIDEICOMITENTE manifiesta que la modificación que por este documento se celebra fue previamente aprobada por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

CUARTA. PERMANENCIA: Las partes manifiestan que la continuación de las cláusulas que por este documento se modifica y las demás cláusulas del contrato de fiducia mercantil FIDEICOMISO SAN MIGUEL, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento cuya fecha de suscripción corresponderá al de su firma digital establecida en la certificación de firma digital.

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

LUIS FERNANDO MEJIA
C.C. No. 73091621
Representante Legal
**DESARROLLADORA COUNTRY
CARTAGENA S.A.S.**

CARLOS MARIO VILLEGAS
C.C. No. 8852826
Representante Legal
MEVILCO S.A.S.

FIDEICOMITENTE GERENTE,

CARLOS EDUARDO ROJAS
C.C. 80419091
Representante Legal
**MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS
S.A.S.,**

FIDEICOMITENTE 1,

**CARLOS GUSTAVO TORRES
VALDIVIESO**
C.C. No. 3227474
Representante Legal
TORRES ROA Y COMPAÑIA S. EN C.

OTROSI No. 3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

FIDEICOMITENTE 2,

LA FIDUCIARIA,

**ALVARO FERNANDO QUIJANO
FORERO**
C.C. No. 19120493
Representante Legal
MIPELLE Y CIA S.A.S.

**PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE
GUEVARA**
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

HOJA DE FIRMANTES

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
Alvaro Fernando Quijano Forero fquijanof@gmail.com	+57 3102105484 06-March-2023 17:43:28	8563	30beceac-ea01-46c1-825b-808630014953.wav 59F125E5A5758ED1F0DD07F00776C161A468F97A
Carlos Mario Villegas Nuñez gerenciamejiavillegas@gmail.com	+57 3104157829 06-March-2023 17:07:16	7137	a5b850f7-6c23-48d2-8d1a-7d60d582d0f2.wav 1B7AF7905CC454C18B9F8920FE7350E5CEFBF9
Carlos Gustavo Torres Valdivieso catosma@gmail.com	+57 3118107501 06-March-2023 12:08:25	8284	5d10ec64-e95d-47c0-907d-b15fae3a061a.wav FBC248D9F3E2E219152424621D764EA03CB4896A
Carlos Eduardo Rojas Vargas carlos.rojas@met-desarrollos.com	+57 3506858208 06-March-2023 08:21:50	6994	5c6685c9-e95b-4d5d-8554-766ca423a316.wav 83254986373DB52821E234221BB8AAFF6400EAB7
Luis Fernando Mejia Botero meviconsas@gmail.com	+57 3107072302 06-March-2023 10:39:37	1164	67f902bb-5744-491a-a520-ffcab65283fc.wav 881ED47388041D82388C5A24FEF51051B4F9A426



ESCANEAR EL CÓDIGO QR
PARA VERIFICAR LA FIRMA
ELECTRÓNICA

Registro evidencia digital

OTROSÍ #3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL

Creado por:	Vanessa Yohana Vargas Sayas (vvargas@alianza.com.co)
Fecha creación:	03/March/2023 16:09:36
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3014506055
Id Transacción:	ae9a6758-9269-4e47-a604-6d573cf56ee6

Detalle de la evidencia digital

1. Vanessa Yohana Vargas Sayas (vvargas@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTROSÍ #3 FIDEICOMISO SAN MIGUEL. 03/March/2023 16:09:36
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a Carlos Eduardo Rojas Vargas (carlos.rojas@met-desarrollos.com) para su firma. 03/March/2023 16:09:36
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a Luis Fernando Mejia Botero (mevicons@gmail.com) para su firma. 03/March/2023 16:09:37
4. El documento se ha enviado por correo electrónico a Carlos Mario Villegas Nuñez (gerenciamejivillegas@gmail.com) para su firma. 03/March/2023 16:09:39
5. El documento se ha enviado por correo electrónico a Carlos Gustavo Torres Valdivieso (calosma@gmail.com) para su firma. 03/March/2023 16:09:40
6. El documento se ha enviado por correo electrónico a Alvaro Fernando Quijano Forero (fquijanof@gmail.com) para su firma. 03/March/2023 16:09:42
7. Firmante Carlos Eduardo Rojas Vargas (carlos.rojas@met-desarrollos.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 06/March/2023 08:21:04
8. Firmante Carlos Eduardo Rojas Vargas (carlos.rojas@met-desarrollos.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 06/March/2023 08:21:07
9. Firmante Carlos Eduardo Rojas Vargas (carlos.rojas@met-desarrollos.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 06/March/2023 08:21:15 - Dirección IP: 186.26.51.70
10. Firmante Carlos Eduardo Rojas Vargas (carlos.rojas@met-desarrollos.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 6994 (+573506858208). 06/March/2023 08:22:21
11. Firmante Luis Fernando Mejia Botero (mevicons@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 06/March/2023 10:38:46

Detalle de la evidencia digital

12. Firmante Luis Fernando Mejia Botero (mevicons@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 06/March/2023 10:38:50

13. Firmante Luis Fernando Mejia Botero (mevicons@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 06/March/2023 10:38:58 - Dirección IP: 181.244.241.7

14. Firmante Luis Fernando Mejia Botero (mevicons@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1164 (+573107072302). 06/March/2023 10:39:42

15. Firmante Carlos Gustavo Torres Valdivieso (catosma@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 06/March/2023 12:06:39

16. Firmante Carlos Gustavo Torres Valdivieso (catosma@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 06/March/2023 12:06:48

17. Firmante Carlos Gustavo Torres Valdivieso (catosma@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 06/March/2023 12:07:24

18. Firmante Carlos Gustavo Torres Valdivieso (catosma@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 06/March/2023 12:07:46 - Dirección IP: 186.28.76.137

19. Firmante Carlos Gustavo Torres Valdivieso (catosma@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 8284 (+573118107501). 06/March/2023 12:08:28

20. Firmante Carlos Mario Villegas Nuñez (gerenciamejaviilegas@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 06/March/2023 17:04:18

21. Firmante Carlos Mario Villegas Nuñez (gerenciamejaviilegas@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 06/March/2023 17:04:41

22. Firmante Carlos Mario Villegas Nuñez (gerenciamejaviilegas@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 06/March/2023 17:04:51 - Dirección IP: 181.62.149.122

23. Firmante Carlos Mario Villegas Nuñez (+573104157829) no logra concluir el proceso de firma debe reintentarlo. 06/March/2023 17:06:14

24. Firmante Carlos Mario Villegas Nuñez (gerenciamejaviilegas@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 06/March/2023 17:06:34

25. Firmante Carlos Mario Villegas Nuñez (gerenciamejaviilegas@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 06/March/2023 17:06:37

Detalle de la evidencia digital

26. Firmante Carlos Mario Villegas Nuñez (gerenciamejivillegas@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 06/March/2023 17:06:41 - Dirección IP: 181.62.149.122
27. Firmante Carlos Mario Villegas Nuñez (gerenciamejivillegas@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 7137 (+573104157829). 06/March/2023 17:07:19
28. Firmante Alvaro Fernando Quijano Forero (fquijanof@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUI). 06/March/2023 17:41:47
29. Firmante Alvaro Fernando Quijano Forero (fquijanof@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 06/March/2023 17:41:53
30. Firmante Alvaro Fernando Quijano Forero (fquijanof@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 06/March/2023 17:42:06 - Dirección IP: 181.59.31.141
31. Firmante Alvaro Fernando Quijano Forero (fquijanof@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 8563 (+573102105484). 06/March/2023 17:43:36

SALDOS ACUMULADOS POR CONCEPTO Y UNIDAD

Fideicomiso: FIDEICOMISO SAN MIGUEL
 Proyecto: FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
 Cód. Proyecto: 5002 Fecha Reporte: 30-09-2023

Código Proyecto	Encargo	Identificación	Titular	Valor	Código Concepto	Concepto	Estado	Unidad	Código Unidad	Valor Unidad	Proyecto
5002	10045045478	52542663	OLGA LUCIA PARDO SARMENTO	\$625,814.17	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1008	APTO 1008	\$139,885,875.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045478	52542663	OLGA LUCIA PARDO SARMENTO	\$11,200,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1008	APTO 1008	\$139,885,875.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045482	1023662375	MARIA CAMILA TORRES ARIAS	\$9,853,500.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1108	APTO 1108	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045482	1023662375	MARIA CAMILA TORRES ARIAS	\$494,343.57	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1108	APTO 1108	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045487	80210742	JOSE MAURICIO JIMENEZ NIÑO	\$1,179,591.67	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1401	APTO 1401	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045487	80210742	JOSE MAURICIO JIMENEZ NIÑO	\$21,346,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1401	APTO 1401	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045488	4140074	GABRIEL VILLAMARIN DURAN	\$19,203,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 601	APTO 601	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045488	4140074	GABRIEL VILLAMARIN DURAN	\$1,114,256.80	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 601	APTO 601	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045560	1023927330	CARLOS DAVID SABOGAL BURITICA	\$2,179,638.06	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1301	APTO 1301	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045500	1023927330	CARLOS DAVID SABOGAL BURITICA	\$29,440,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1301	APTO 1301	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045505	80913674	ANDRES GIRALDO OCAMPO	\$12,700,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 708	APTO 708	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045505	80913674	ANDRES GIRALDO OCAMPO	\$737,737.57	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 708	APTO 708	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045510	1023939956	OSCAR LEONARDO CABRA SANCHEZ	\$410,893.05	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1501	APTO 1501	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045510	1023939956	OSCAR LEONARDO CABRA SANCHEZ	\$8,100,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1501	APTO 1501	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045512	1030419949	EMY NATALIA BARRERO ACOSTA	\$285,028.56	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1309	APTO 1309	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045512	1030419949	EMY NATALIA BARRERO ACOSTA	\$6,908,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1309	APTO 1309	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045515	1013604955	WENDY VIVIANA FERRAO SILVA	\$5,638,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1001	APTO 1001	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045515	1013604955	WENDY VIVIANA FERRAO SILVA	\$245,958.08	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1001	APTO 1001	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045517	85454491	RICHAR ANTONIO CASTAÑEDA LOPEZ	\$269,834.58	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1201	APTO 1201	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045517	85454491	RICHAR ANTONIO CASTAÑEDA LOPEZ	\$4,734,700.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1201	APTO 1201	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045518	1000001617	PALLA ANDREA JIMENEZ LADINO	\$212,967.44	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1405	APTO 1405	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045518	1000001617	PALLA ANDREA JIMENEZ LADINO	\$4,000,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1405	APTO 1405	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045521	43782388	MONICA PATRICIA LOPEZ RIOS	\$154,896.12	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 701	APTO 701	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045521	43782388	MONICA PATRICIA LOPEZ RIOS	\$3,250,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 701	APTO 701	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045523	19497295	MATIAS ARIAS RODRIGUEZ	\$185,128.18	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1209	APTO 1209	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045523	19497295	MATIAS ARIAS RODRIGUEZ	\$3,900,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1209	APTO 1209	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045524	1023018920	BRAYAN HERNANDO NOVQA PERDOMO	\$247,691.27	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 501	APTO 501	\$184,440,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5002	10045045524	1023018920	BRAYAN HERNANDO NOVQA PERDOMO	\$5,318,750.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 501	APTO 501	\$184,440,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I

5992	10045045525	1023930166	BINDY LORENA QUESADA PRECIADO	\$3,967,750.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 909	APTO 909	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045525	1023930166	BINDY LORENA QUESADA PRECIADO	\$252,132.78	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 909	APTO 909	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045526	52011291	CLARA LUCIA TOCARRUNCHO RODRIGUEZ	\$1,166,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1603	APTO 1603	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045526	52011291	CLARA LUCIA TOCARRUNCHO RODRIGUEZ	\$147,067.72	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1603	APTO 1603	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045527	1005087008	JOHAN SEBASTIAN GONZALEZ HERNANDEZ	\$263,667.20	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1102	APTO 1102	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045527	1005087008	JOHAN SEBASTIAN GONZALEZ HERNANDEZ	\$6,263,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1102	APTO 1102	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045541	1031195963	MANUEL SEBASTIAN SEGURA ROA	\$5,120,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1402	APTO 1402	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045541	1031195963	MANUEL SEBASTIAN SEGURA ROA	\$220,316.78	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1402	APTO 1402	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045544	52798055	DEVFRA PATRICIA FERNANDEZ GELB	\$373,302.96	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1103	APTO 1103	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045544	52798055	DEVFRA PATRICIA FERNANDEZ GELB	\$13,600,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1103	APTO 1103	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045547	1014304240	BRAYAN STIVEN BARRERA FORERO	\$5,373,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1502	APTO 1502	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045547	1014304240	BRAYAN STIVEN BARRERA FORERO	\$197,197.59	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1502	APTO 1502	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045548	1022950013	DAYANY FRAILE GONZALEZ	\$608,277.93	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1003	APTO 1003	\$184,440,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045548	1022950013	DAYANY FRAILE GONZALEZ	\$19,000,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1003	APTO 1003	\$184,440,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045549	1000868792	WENDYS LORANE URIETA BALDOVINO	\$102,534.77	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1403	APTO 1403	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045549	1000868792	WENDYS LORANE URIETA BALDOVINO	\$0,320,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1403	APTO 1403	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045550	1095622916	LUIS MANUEL GOMEZ MERCADO	\$46,847.98	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 802	APTO 802	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045550	1095622916	LUIS MANUEL GOMEZ MERCADO	\$1,236,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 802	APTO 802	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045551	1001166249	HELVER IGNACIO BARRIGA MENDOZA	\$250,253.10	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 903	APTO 903	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045551	1001166249	HELVER IGNACIO BARRIGA MENDOZA	\$8,100,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 903	APTO 903	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045552	1010187151	JEMMY CAROLINA GIL AVILA	\$213,147.36	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 802	APTO 802	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045552	1010187151	JEMMY CAROLINA GIL AVILA	\$6,500,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 802	APTO 802	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045553	53099413	DIANA MARCELA PARRA MEDINA	\$122,005.34	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 702	APTO 702	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045553	53099413	DIANA MARCELA PARRA MEDINA	\$1,400,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 702	APTO 702	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045554	1113640393	HEDDY PATRICIA ENRIQUEZ MORA	\$102,255.57	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1203	APTO 1203	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045554	1113640393	HEDDY PATRICIA ENRIQUEZ MORA	\$3,620,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1203	APTO 1203	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045555	1018432970	NANCY ELENA PASAJE ARBOLEDA	\$22,100,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 503	APTO 503	\$184,440,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045555	1018432970	NANCY ELENA PASAJE ARBOLEDA	\$702,489.39	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 503	APTO 503	\$184,440,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045557	1033805320	DANELA LOPEZ TANGARIFE	\$2,800,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 703	APTO 703	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045557	1033805320	DANELA LOPEZ TANGARIFE	\$72,772.27	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 703	APTO 703	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045562	79891306	WILSON OMAR POVEDA BELTRAN	\$2,740,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 909	APTO 909	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045562	79891306	WILSON OMAR POVEDA BELTRAN	\$65,505.27	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 909	APTO 909	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045565	80098018	JULIO CESAR SALINAS PEREZ	\$3,770,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1202	APTO 1202	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045565	80098018	JULIO CESAR SALINAS PEREZ	\$14,416.37	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1202	APTO 1202	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I

5992	10045045566	1004576953	WILMER ASORUBAL SUNS PALMA	\$96,814.29	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1602	APTO 1602	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045566	1004576953	WILMER ASORUBAL SUNS PALMA	\$1,700,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1602	APTO 1602	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045571	52129214	YANNETH SIERRA BORDA	\$29,454.07	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1509	APTO 1509	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045571	52129214	YANNETH SIERRA BORDA	\$5,140,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1509	APTO 1509	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045571	103395409	JONATHAN ANDRES ROMERO VIRGUEZ	\$1,095,000.00	AP	APORTES	ACT	APTO 801	APTO 801	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045571	103395409	JONATHAN ANDRES ROMERO VIRGUEZ	\$392,908.02	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	APTO 801	APTO 801	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045572	1013902792	DANIEL HUMBERTO MORALES PARRA	\$482,585.50	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1302	APTO 1302	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045572	1013902792	DANIEL HUMBERTO MORALES PARRA	\$10,155,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1302	APTO 1302	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045573	1109410365	WILFRAN RAMIREZ QUINTERO	\$304,891.29	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 502	APTO 502	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045573	1109410365	WILFRAN RAMIREZ QUINTERO	\$7,325,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 502	APTO 502	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045575	80403619	JAVIER RUBIANO MOLINA	\$4,550,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 901	APTO 901	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045575	80403619	JAVIER RUBIANO MOLINA	\$201,624.01	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 901	APTO 901	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045576	1059433962	LUZ ADRIANA AVENDAÑO RUBIANO	\$262,872.32	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 609	APTO 609	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045576	1059433962	LUZ ADRIANA AVENDAÑO RUBIANO	\$5,970,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 609	APTO 609	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045577	1000321831	SEBASTIAN DANIEL CASTRO CRUZ	\$240,375.33	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 803	APTO 803	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045577	1000321831	SEBASTIAN DANIEL CASTRO CRUZ	\$10,652,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 803	APTO 803	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045578	52361968	CECILIA JIMENEZ AVILA	\$28,736.52	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1002	APTO 1002	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045578	52361968	CECILIA JIMENEZ AVILA	\$1,700,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1002	APTO 1002	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045579	52747327	DEBY PAOLA GODDY LEON	\$1,000,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 603	APTO 603	\$184,400,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045579	52747327	DEBY PAOLA GODDY LEON	\$13,037.32	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 603	APTO 603	\$184,400,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045596	1006327395	MARIA CAMILA OSPINA MUÑOZ	\$162,388.28	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1303	APTO 1303	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I
5992	10045045596	1006327395	MARIA CAMILA OSPINA MUÑOZ	\$4,200,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-SANMIGUEL-APTO 1303	APTO 1303	\$154,000,000.00	FIDEICOMISO SAN MIGUEL ETAPA I

SALDOS ACUMULADOS POR CONCEPTO Y UNIDAD

Fideicomiso: FIDEICOMSO SAN MIGUEL

Proyecto: SAN MIGUEL

Cód. Proyecto: 6521 Fecha Reporte: 48-02-2023

Código Proyecto	Encargo	Identificación	Titular	Valor	Código Concepto	Concepto	Estado	Unidad	Código Unidad	Valor Unidad	Proyecto
6521	10045053059	102396862	LIZ ADRIANA PAEZ JIMENEZ	\$14,600,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1207	Apartamento 1207	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053059	102396862	LIZ ADRIANA PAEZ JIMENEZ	\$692,816.00	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1207	Apartamento 1207	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053063	79728201	LUIS CARLOS PARRA ROJAS	\$612,818.00	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 707	Apartamento 707	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053063	79728201	LUIS CARLOS PARRA ROJAS	\$13,818,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 707	Apartamento 707	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053067	1031168130	KAREN LORENA RODRIGUEZ MARTINEZ	\$496,296.60	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 907	Apartamento 907	\$112,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053067	1031168130	KAREN LORENA RODRIGUEZ MARTINEZ	\$9,543,665.11	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 907	Apartamento 907	\$112,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053068	1030257390	MARIA ALEJANDRA PALACIOS NIÑO	\$10,684,758.45	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 307	Apartamento 307	\$94,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053068	1030257390	MARIA ALEJANDRA PALACIOS NIÑO	\$592,409.32	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 307	Apartamento 307	\$94,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053069	52174391	NANCY ANGELICA ROSAS PEÑA	\$8,030,408.40	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1407	Apartamento 1407	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053069	52174391	NANCY ANGELICA ROSAS PEÑA	\$400,207.03	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1407	Apartamento 1407	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053071	1033763240	JESSIKA PAOLA PARDO SARMIENTO	\$4,960,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1507	Apartamento 1507	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053071	1033763240	JESSIKA PAOLA PARDO SARMIENTO	\$288,200.62	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1507	Apartamento 1507	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053073	52936770	ADRIANA CAROLINA GUTIERREZ PINEROS	\$5,685,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 107	Apartamento 107	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053073	52936770	ADRIANA CAROLINA GUTIERREZ PINEROS	\$512,302.65	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 107	Apartamento 107	\$63,811,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053082	88229088	LUIS CARLOS TOVAR FONSECA	\$10,134,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1408	Apartamento 1408	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053082	88229088	LUIS CARLOS TOVAR FONSECA	\$690,646.37	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1408	Apartamento 1408	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053086	1010245043	ANGELA LILIANA BAUTISTA FONTECHA	\$4,694,500.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 407	Apartamento 407	\$95,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053086	1010245043	ANGELA LILIANA BAUTISTA FONTECHA	\$217,980.49	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 407	Apartamento 407	\$95,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053089	80724017	JUAN CARLOS MANOSALVA CORREDOR	\$5,000,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 308	Apartamento 308	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053089	80724017	JUAN CARLOS MANOSALVA CORREDOR	\$265,692.25	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 308	Apartamento 308	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053090	1031152706	CAROL TATIANA DIMATE MARTINEZ	\$5,171,449.49	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1307	Apartamento 1307	\$110,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053090	1031152706	CAROL TATIANA DIMATE MARTINEZ	\$330,430.69	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1307	Apartamento 1307	\$110,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053091	1031141186	MIGUEL ANGEL GONZALEZ PULGA	\$125,123.28	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1107	Apartamento 1107	\$95,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053091	1031141186	MIGUEL ANGEL GONZALEZ PULGA	\$2,750,335.10	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1107	Apartamento 1107	\$95,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053095	1019074676	EDNA YULETH VILLAQUIRA OTECA	\$378,270.07	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 608	Apartamento 608	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL

6521	053695	1019074676	EDNA YULIETH VILLAQUIRA OTECA	\$0.006.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 608	Apartamento 608	\$1.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053096	1033891408	JARLEIDY ANDREA RINCON GOMEZ	\$141.026.70	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 207	Apartamento 207	\$96.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053096	1033891408	JARLEIDY ANDREA RINCON GOMEZ	\$2.601.026.23	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 207	Apartamento 207	\$96.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053097	1026294367	CAREN YULYHETT PEREZ MUÑOZ	\$207.727.76	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 706	Apartamento 706	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053097	1026294367	CAREN YULYHETT PEREZ MUÑOZ	\$4.375.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 706	Apartamento 706	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053098	1022964423	KATHERINE RAMOS SARRIA	\$248.022.05	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1308	Apartamento 1308	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053098	1022964423	KATHERINE RAMOS SARRIA	\$5.247.255.05	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1308	Apartamento 1308	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053100	1010226563	JEYSON ANDRES SABOGAL PORRAS	\$10.164.395.24	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1206	Apartamento 1206	\$184.448.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053100	1010226563	JEYSON ANDRES SABOGAL PORRAS	\$435.217.38	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1206	Apartamento 1206	\$184.448.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053101	53133410	BETTY KARINA BALLESTEROS CORREA	\$323.087.68	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1007	Apartamento 1007	\$112.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053101	53133410	BETTY KARINA BALLESTEROS CORREA	\$7.510.693.22	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1007	Apartamento 1007	\$112.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053102	1233695950	CAMILA ANDREA NARANJO HOLGUIN	\$6.000.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 908	Apartamento 908	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053102	1233695950	CAMILA ANDREA NARANJO HOLGUIN	\$272.155.29	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 908	Apartamento 908	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053103	1023923349	CRISTIAN CAMILO VANEGAS RISUEÑO	\$206.207.60	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1106	Apartamento 1106	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053103	1023923349	CRISTIAN CAMILO VANEGAS RISUEÑO	\$4.925.087.94	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1106	Apartamento 1106	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053104	1033660096	YENIFER FULA MERCHAN	\$6.394.176.68	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 508	Apartamento 508	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053104	1033660096	YENIFER FULA MERCHAN	\$340.864.16	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 508	Apartamento 508	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053104	1033660096	YENIFER FULA MERCHAN	-\$3.177.72	RD	RENDIMIENTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 508	Apartamento 508	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053105	1033759929	ESTEFANIA MOGOLLON LOPEZ	\$290.033.64	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 606	Apartamento 606	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053105	1033759929	ESTEFANIA MOGOLLON LOPEZ	\$6.770.075.03	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 606	Apartamento 606	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053106	1023026135	LEIDY YARLIN PINEDA CAMARGO	\$263.414.58	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 706	Apartamento 706	\$184.400.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053106	1023026135	LEIDY YARLIN PINEDA CAMARGO	\$6.101.802.51	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 706	Apartamento 706	\$184.400.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053109	1033773540	GERALDINE VANESSA RODRIGUEZ REYES	\$6.401.193.76	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 507	Apartamento 507	\$112.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053109	1033773540	GERALDINE VANESSA RODRIGUEZ REYES	\$323.746.19	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 507	Apartamento 507	\$112.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053110	1013668422	ANGGI CATHERINE BUITRAGO NOVDA	\$4.809.352.09	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 408	Apartamento 408	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053110	1013668422	ANGGI CATHERINE BUITRAGO NOVDA	\$139.322.53	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 408	Apartamento 408	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053111	1101020274	OSCAR JAVIER RUIZ VARGAS	\$1.000.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1006	Apartamento 1006	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053111	1101020274	OSCAR JAVIER RUIZ VARGAS	\$60.090.18	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1006	Apartamento 1006	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053112	79630237	JOSE BERTULFO RAMIREZ AMAYA	\$111.688.41	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 505	Apartamento 505	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053112	79630237	JOSE BERTULFO RAMIREZ AMAYA	\$3.650.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 505	Apartamento 505	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053113	1031124299	EDUARD ALBERTO AMAYA MARIN	\$170.819.46	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 804	Apartamento 804	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL

6521	10045053113	1031124299	EDUARD ALBERTO AMAYA MARIN	\$3,800,800.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 804	Apartamento 804	\$1,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053114	1105615773	BRAYAN DAVID MUNAR GRANADOS	\$89,123.37	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 807	Apartamento 807	\$95,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053114	1105615773	BRAYAN DAVID MUNAR GRANADOS	\$1,770,871.83	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 807	Apartamento 807	\$95,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053115	1028830668	VERONICA MAYERLI VALENCIA BARON	\$6,845,520.59	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1108	Apartamento 1108	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053115	1028830668	VERONICA MAYERLI VALENCIA BARON	\$234,208.89	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1108	Apartamento 1108	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053116	52283892	MARTHA INES LOPEZ BUITRAGO	\$131,794.77	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 406	Apartamento 406	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053116	52283892	MARTHA INES LOPEZ BUITRAGO	\$4,060,573.23	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 406	Apartamento 406	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053117	1033766573	YENCY YECENA BEDOYA HEREDIA	\$8,280,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 805	Apartamento 805	\$184,440,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053117	1033766573	YENCY YECENA BEDOYA HEREDIA	\$331,575.04	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 805	Apartamento 805	\$184,440,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053118	1033795977	MICHAEL ROJAS OCHOA	\$371,307.50	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 904	Apartamento 904	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053118	1033795977	MICHAEL ROJAS OCHOA	\$3,192,279.21	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 904	Apartamento 904	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053119	1073715737	KATHERINE HOSTIA OSPINO	\$450,562.37	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 506	Apartamento 506	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053119	1073715737	KATHERINE HOSTIA OSPINO	\$10,201,641.37	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 506	Apartamento 506	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053121	1031152640	CARLOS ANDRES DUARTE DUQUE	\$4,717,412.66	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 607	Apartamento 607	\$110,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053121	1031152640	CARLOS ANDRES DUARTE DUQUE	\$215,760.95	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 607	Apartamento 607	\$110,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053123	1031154706	ERIKA LYZETH SANCHEZ TRIVINO	\$896,000.56	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-APARTAMENTO 1504	APARTAMENTO 1504	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053123	1031154706	ERIKA LYZETH SANCHEZ TRIVINO	\$20,385,486.37	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-APARTAMENTO 1504	APARTAMENTO 1504	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053126	1023911078	KELLY JOHANNA RIOS VARGAS	\$5,990,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1404	Apartamento 1404	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053126	1023911078	KELLY JOHANNA RIOS VARGAS	\$211,626.72	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1404	Apartamento 1404	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053128	1023951010	FRANK ANTONY TORRES BUSTOS	\$53,352.43	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 605	Apartamento 605	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053128	1023951010	FRANK ANTONY TORRES BUSTOS	\$1,692,527.88	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 605	Apartamento 605	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053129	79603325	RAMIRO RODRIGUEZ	\$2,752,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1305	Apartamento 1305	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053129	79603325	RAMIRO RODRIGUEZ	\$38,378.29	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1305	Apartamento 1305	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053130	1024484462	YULIETH PAOLA RINCON DURAN	\$2,460,000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 404	Apartamento 404	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053130	1024484462	YULIETH PAOLA RINCON DURAN	\$68,981.01	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 404	Apartamento 404	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053132	1031152775	JOHAN HUMBERTO SUAREZ RODRIGUEZ	\$8,800,411.65	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 905	Apartamento 905	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053132	1031152775	JOHAN HUMBERTO SUAREZ RODRIGUEZ	\$305,593.36	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 905	Apartamento 905	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053132	1031152775	JOHAN HUMBERTO SUAREZ RODRIGUEZ	-\$577.37	RD	RENDIMIENTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 905	Apartamento 905	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053133	1022982470	PAULA YURANY LOPEZ PARRA	\$2,885,650.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 604	Apartamento 604	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053133	1022982470	PAULA YURANY LOPEZ PARRA	\$187,774.25	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 604	Apartamento 604	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053134	51940893	SANDRA JANNETH CAMPOS CORREA	\$186,050.67	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 906	Apartamento 906	\$154,000,000.00	SAN MIGUEL

6521	1004507134	51940655	SANDRA JANNEH CAMPOS CORREA	\$4.460.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 906	Apartamento 906	\$7.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053136	52314066	SANDRA LILIANA BULLA GARZON	\$197.157.49	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 806	Apartamento 806	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053136	52314066	SANDRA LILIANA BULLA GARZON	\$4.610.206.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 806	Apartamento 806	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053137	1910010079	JUAN CAMILO ALVAREZ URRIBAGO	\$6.296.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-APARTAMENTO 1508	APARTAMENTO 1508	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045053137	1910010079	JUAN CAMILO ALVAREZ URRIBAGO	\$262.036.09	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-APARTAMENTO 1508	APARTAMENTO 1508	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071350	39812413	ACENED LEON TRIANA	\$6.670.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1008	Apartamento 1008	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071350	39812413	ACENED LEON TRIANA	\$185.659.95	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1008	Apartamento 1008	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071351	86771381	MARIA JAZMIN MORA	\$202.181.17	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1204	Apartamento 1204	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071351	86771381	MARIA JAZMIN MORA	\$5.401.230.48	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1204	Apartamento 1204	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071352	1135834120	YESENIA AGUJA	\$6.000.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1205	Apartamento 1205	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071352	1135834120	YESENIA AGUJA	\$197.842.86	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1205	Apartamento 1205	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071353	1010224520	JENNY MARCELA JIMENEZ RODRIGUEZ	\$214.905.58	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1206	Apartamento 1206	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071353	1010224520	JENNY MARCELA JIMENEZ RODRIGUEZ	\$6.584.958.07	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1206	Apartamento 1206	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071354	1033698456	MANUEL ALBERTO CHAVEZ GARCIA	\$167.304.94	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1005	Apartamento 1005	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071354	1033698456	MANUEL ALBERTO CHAVEZ GARCIA	\$5.250.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1005	Apartamento 1005	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071355	9727994	JAIDER PINTO BUCURU	\$76.552.78	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 304	Apartamento 304	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071355	9727994	JAIDER PINTO BUCURU	\$1.860.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 304	Apartamento 304	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071356	1033754941	DANIEL STYVEN QUINTERO BECERRA	\$99.066.15	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 705	Apartamento 705	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071356	1033754941	DANIEL STYVEN QUINTERO BECERRA	\$2.650.900.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 705	Apartamento 705	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071357	1022407340	VICTOR EDUARDO SANCHEZ AREVALO	\$4.441.121.96	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1104	Apartamento 1104	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071357	1022407340	VICTOR EDUARDO SANCHEZ AREVALO	\$106.776.82	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1104	Apartamento 1104	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071358	1033812552	DANILO ANDRES RIOS HOYOS	\$115.043.10	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 704	Apartamento 704	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071358	1033812552	DANILO ANDRES RIOS HOYOS	\$3.220.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 704	Apartamento 704	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071359	1033808047	JHONATAN JULIAN RESTREPO GIRALDO	\$3.790.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1105	Apartamento 1105	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071359	1033808047	JHONATAN JULIAN RESTREPO GIRALDO	\$97.131.68	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1105	Apartamento 1105	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071360	1022380013	JEFFERSON ORLANDO SANCHEZ AREVALO	\$3.312.722.21	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1004	Apartamento 1004	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071360	1022380013	JEFFERSON ORLANDO SANCHEZ AREVALO	\$67.602.42	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1004	Apartamento 1004	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071361	1023036402	KAREN NATALIA BAUTISTA SALCEDO	\$56.758.20	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1304	Apartamento 1304	\$184.440.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071361	1023036402	KAREN NATALIA BAUTISTA SALCEDO	\$2.722.240.82	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 1304	Apartamento 1304	\$184.440.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071362	93021541	EVER SOGAMOSO MALAMBO	\$1.870.000.00	AP	APORTES	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 504	Apartamento 504	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL
6521	10045071362	93021541	EVER SOGAMOSO MALAMBO	\$43.854.76	RB	RENDIMIENTOS BRUTOS	ACT	PROY-MIGUEL-Apartamento 504	Apartamento 504	\$154.000.000.00	SAN MIGUEL



Creando Oportunidades

Bogotá, 04 de Octubre de 2022

Señores
FIDEICOMISO SAN MIGUEL – ALIANZA FIDUCIARIA
Bogotá

Apreciados Señores:

Nos complace comunicarles que el Comité de Riesgos Constructor, celebrado el día 04 del mes de octubre de 2022, ha aprobado una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

LÍNEA:	PREOPERATIVO
MONTO:	Quinientos Millones De Pesos M/CTE (\$500.000.000.00)
CIUDAD:	Bogotá
PLAZO:	Doce meses (12) contados a partir de la fecha del desembolso.
AMORTIZACIÓN:	Un abono al final del plazo, o mediante abonos de prorrata o subrogaciones de los créditos de largo plazo correspondientes al proyecto
PAGO DE INTERESES:	Trimestre vencido
TASA:	La vigente en el momento del desembolso, según políticas del Banco.

GARANTÍAS:

- Hipoteca en primer grado abierta y en cuantía ilimitada a favor del Banco, sobre el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto, en la ciudad de Bogotá.
- Firma de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso San Miguel, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Mejía Villegas Constructores SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.

- Firma avalista de la sociedad MET Desarrollos Inmobiliarios SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones,
- Firma avalista de la sociedad Mevilco SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones,
- Firma avalista de la sociedad Desarrolladora Country Cartagena SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones,
- Firma avalista de la sociedad Torres Roa y CIA SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.

CONDICIONES ESPECIALES:

- El valor de este crédito no podrá superar el 50% del valor del avalúo del terreno a hipotecar aceptado por el Banco, más las construcciones,
- Se debe presentar la licencia o permiso de construcción expedido por la autoridad competente.

DISPOSICION FINAL:

BBVA concede un plazo de seis meses a partir a de la fecha de aprobación, para utilizar el valor del crédito, de lo contrario éste se considerará desistido.

VIGENCIA DE LA APROBACIÓN: Hasta abril 04 de 2023

Adelante es construir para crecer porque BBVA desea que sus proyectos se hagan realidad de principio a fin.

Cordial saludo,

WYLLMAN ALEXANDER PICON
GERENTE NACIONAL CONSTRUCTOR

EDWIN LADINO RUSSI
GERENTE DE CUENTA CONSTRUCTOR

ACEPTO IRREVOCABLEMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRESENTE CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO
Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso San Miguel
Firma Representante Legal
Fecha: _____

BBVA

Creando Oportunidades

Bogotá, 04 de octubre de 2022

Señores

FIDEICOMISO SAN MIGUEL – ALIANZA FIDUCIARIA

Bogotá

Apreciados Señores:

Nos complace comunicarles que el Comité Central de Riesgos, celebrado el día 04 del mes de octubre de 2022, ha aprobado una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

LÍNEA: Crédito Constructor

MONTO: \$11.000.000.000. (Once mil millones de pesos moneda corriente y legal)

Condiciones para Constructor Profesional:

PROYECTO:	TERRAZAS DE SAN MIGUEL
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN:	18778
DIRECCIÓN:	Transversal 5X # 48 K – 08 sur
CIUDAD:	Bogotá
DESCRIPCIÓN	Construcción de 2 torres de 13 y 16 pisos para 118 apartamentos (102 VIS y 16 VIP) 14 parqueaderos comunales, 6 parqueaderos de visitantes y 10 espacios para bicicletas.
TASA DE INTERÉS:	La Vigente al momento del desembolso, según políticas del Banco.
VIGENCIA:	04 de abril de 2023
PLAZO:	Será igual al plazo faltante para la terminación del proyecto al momento del primer desembolso, más nueve (9) meses adicionales para su comercialización.

GARANTÍAS:

- Hipoteca en primer grado abierta y en cuantía ilimitada a favor del Banco, sobre el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto, en la ciudad de Bogotá.
- Firma de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso San Miguel, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Mejía Villegas Constructores SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad MET Desarrollos Inmobiliarios SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Mervico SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Desarrolladora Country Cartagena SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Torres Roa y CIA SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.

PRORRATAS:

Para efectos de asegurar un adecuado proceso de amortización del crédito aprobado, se deberá abonar la prorrata por cada desafectación, o la diferencia entre el valor a subrogar y la prorrata correspondiente en el caso en que aquel sea menor.

CONDICIONES ESPECIALES:

- Tener ventas por \$14.000M. (75%) del proyecto financiado. No se aceptarán canjes ni ventas a socios. Solo se podrán considerar ventas que hayan recaudado como mínimo el (3%) del valor de la transacción. Solo se admitirá una venta por comprador.
- La fiduciaria deberá presentar el informe de ventas con el progreso de recaudo de las cuotas iniciales, en dicho informe se deberá evidenciar el cumplimiento de los pagos mensuales por parte de los compradores. Solo se considerarán como ventas para el primer desembolso aquellas ventas que no presenten incumplimientos en los pagos mensuales establecidos con la fiduciaria o que tengan máximo una cuota vencida.
- Las ventas exigidas en el punto anterior, deberán tener un recaudo mínimo de cuotas iniciales de \$700M. (5%). Este recaudo deberá ser certificado a su vez por la fiduciaria, en dicha certificación se deberá relacionar cada venta realizada, su valor y monto recaudado de la misma.
- El avance de obra será mínimo del 5%.
- Previo al primer desembolso se deberá presentar al área de riesgos la información que sustente en que fue invertido el crédito preoperativo.
- Se debe constituir un patrimonio autónomo, el cual será el beneficiario de los créditos aquí aprobados, cuyo fideicomitente será la(s) empresas MET Desarrollos Inmobiliarios SAS, Mervico SAS, Desarrolladora Country Cartagena SAS, Torres Roa y CIA SAS.

BBVA

Creando Oportunidades

- **Se debe incluir en el contrato de fiducia las siguientes cláusulas:**

EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DEBE ESTAR INTEGRADO POR LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS Y RECURSOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO, A SABER:

- A. Los derechos económicos que le corresponden al fideicomitente derivados de su calidad de beneficiario del contrato de encargo fiduciario de preventas.
- B. Los derechos económicos derivados de las promesas de compraventa y de los contratos de compraventa de las unidades del proyecto inmobiliario.
- C. Los recursos del crédito constructor.
- D. Los lotes de terreno donde se construirá el proyecto.
- E. Las obras que se levanten en el mismo.
- F. Los rendimientos financieros que producen los recursos.

SE DEBE ESTABLECER EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:

- A. Cláusula de prelación de pagos en donde se determine que los pagos al banco deben estar primero al pago de las utilidades de los fideicomitentes.
- B. Existirá un supervisor de pagos contratado por el constructor, autorizado por el banco, quien podrá ser el mismo perito encargado de la función de realizar las visitas de obra y certificar los avances. Su función principal será revisar y autorizar todos los pagos del proyecto con los recursos administrados por la fiduciaria.
- C. Incluir una cláusula que regule el procedimiento para la realización de los pagos.
- D. Deberá quedar claro que el constructor/fideicomitente será el encargado del cobro de los derechos económicos de las promesas, cesiones o ventas de derechos fiduciarios en el proyecto.

OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:

- A. Recibir en la cuenta corriente/ahorros que se apertura en el Banco por parte del constructor/fideicomitente, los recursos objeto del Patrimonio Autónomo y la administración de los recursos procedentes de los derechos económicos derivados de las ventas.
- B. Recibir los recursos producto del crédito otorgado.
- C. Invertir los dineros recibidos en desarrollo del presente contrato, en el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- D. Verificar que en las promesas de ventas cesión/venta de derechos en el proyecto esté incorporada la cláusula que instruye de forma irrevocable a los compradores de las unidades del proyecto para que consignen la totalidad de los pagos en la cuenta abierta a nombre del Patrimonio Autónomo, advirtiendo que cualquier pago realizado de manera directa al constructor en virtud de la cesión se tendrá por no válido.
- F. Verificar la disponibilidad de recursos suficientes para cumplir con el pago de las obligaciones a cargo del proyecto, incluidas los pagos al banco por concepto de capital e intereses en la fecha prevista; para realizar el pago de las obligaciones a favor del banco, el fiduciario realizará la transferencia de los recursos para atender los pagos por concepto de capital, intereses y demás accesorios de las obligaciones cuya fuente de pago es este contrato, hasta la concurrencia de los recursos disponibles en el fideicomiso.

En caso en que a la fecha prevista para el pago de las obligaciones, no hubiere recursos suficientes, el fiduciario informará de este hecho al constructor/fideicomitente para que aporte de manera oportuna el dinero faltante, e informará al banco.

G. Atender las instrucciones de pago que entregue el instructor/fideicomitente para el pago de los costos directos e indirectos del proyecto, siempre que cuenten con el visto bueno del supervisor de pagos contratado por la constructora.

H. Rendir un informe, cuando el banco así lo solicite, sobre los valores recaudados por concepto de ventas indicando lo siguiente: (i) El valor recaudado por cada inmueble en las cuentas del Fideicomiso, (ii) Las fechas en que ingresaron estos recursos al Fideicomiso, (iii) El nombre de la persona vinculada al fideicomiso (iv) El monto consignado; v) Los recaudos pendientes por recibir.

I. En los casos en que no ha existido previamente un contrato fiduciario de preventas con la misma fiduciaria, esta deberá certificar que los recursos recaudados previamente por el constructor (luego de una conciliación de cuentas), se encuentran disponibles en caja y/o invertidos en la obra.

J. Autorizar cualquier modificación a la promesa, cesión o venta de derechos en el proyecto.

OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR/FIDEICOMITENTE:

A. Abstenerse de recibir directamente los recursos de las ventas.

B. No efectuar canjes de unidades, salvo aprobación previa y escrita del Banco y de la Fiduciaria.

C. Abstenerse de efectuar escrituración o entrega de unidades de vivienda que no hayan cancelado la totalidad de la prorrata, a menos que el banco lo autorice.

D. Transferir y entregar en forma irrevocable los derechos económicos derivados del Patrimonio Autónomo, tampoco podrá ceder o entregar en garantía los contratos de venta de las unidades inmobiliarias del proyecto.

E. Asumir con sus propios recursos, en caso que el Patrimonio Autónomo no cuente con los recursos y/o estos no sean suficientes, el pago oportuno de las obligaciones del Patrimonio Autónomo.

F. El constructor/fideicomitente se obliga a no negociar total ni parcialmente los derechos económicos cedidos a título al Patrimonio Autónomo y se obliga a informar cualquier hecho que pudiere afectar la ejecución de las obligaciones a su cargo y que pudiera comprometer el recaudo de los derechos económicos y cualquier gravamen que llegare a afectar los recursos derivados de los mismos.

- Las prorratas de todos los inmuebles se calcularán con base en la sumatoria de los créditos constructor y preoperativo vigentes y pendientes de desembolsar. Las prorratas se calcularán sobre las unidades vendidas. El Banco podrá modificar el cálculo de las prorratas, informando previamente a la gerencia del proyecto.
- Se debe presentar la licencia o permiso de construcción expedido por la autoridad competente.
- El último desembolso o parte de él, se direccionará a los trámites concernientes a la conexión de los servicios públicos del proyecto financiado, con el ánimo de obtener la habitabilidad del proyecto.
- Los informes de avance de obra de este proyecto, deberán realizarse mínimo una vez al mes.



Creando Oportunidades

- Los desembolsos del crédito constructor se realizarán al ritmo de avance de obra, según informe presentado por el supervisor designado por el banco.
- Si el beneficiario del crédito no acepta las condiciones de la aprobación antes de 30 días contados a partir de la fecha, El Banco se reserva el derecho de dar por no utilizado el crédito.

DESEMBOLSOS:

San sujetas a la disponibilidad de tesorería del Banco y cada desembolso se realizará de acuerdo con el avance de obra y la presentación del Informe de Visita realizada por el Supervisor designado por el Banco. No obstante lo anterior, los desembolsos sólo se efectuarán en la medida en que EL BANCO no se encuentre incurso en ninguna restricción de orden legal, o en una causal constitutiva de una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito. Condiciones:

- Que se suscriba el pagaré y demás garantías exigidas.
- Que se cuente con las licencias o permisos expedidos por la autoridad competente para desarrollar la construcción y que éstas se encuentren vigentes, así como que se cuente con disponibilidad de los servicios públicos.
- **Que el supervisor designado por EL BANCO haya certificado que la valla referente a la financiación del proyecto por parte de EL BANCO, se encuentra debidamente instalada y que ésta tiene los permisos necesarios para su instalación, expedidos por las autoridades competentes, si fuere el caso.**
- Que para cada desembolso el reporte de la Central de Información Financiera (CIFIN), no registre reportes diferentes de "A", de lo contrario será requisito indispensable obtener el paz y salvo por parte de la Entidad que reporte al solicitante del crédito, socios o accionista.

SEGUROS:

Se debe constituir Seguro contra Todo Riesgo en Construcción por valor de **DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.478.000.000)** correspondiente al valor de los costos directos del proyecto, designando como beneficiario al BANCO hasta por el 100% de la deuda insoluble y por el tiempo de construcción del proyecto, otorgado por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y aceptada por EL BANCO. **Esta póliza deberá mantenerse vigente hasta el pago final de la deuda.**

En el evento que la obra se encuentre terminada y tenga saldos pendientes por cancelar, el constructor deberá constituir póliza de incendio y terremoto para cada una de las unidades que hacen parte de la garantía.

Si estas renovaciones no las hiciera directamente el constructor, por la presente se autoriza expresamente al Banco para que sean tomadas a nombre del Constructor con cargo a sus Obligaciones.

ESTADOS FINANCIEROS:

De acuerdo con la resolución 1980 de 1984 de la Superintendencia Financiera, anualmente deberán enviarnos los estados financieros actualizados del beneficiario del crédito y de todos los avalistas. No obstante cuando haya cambios en la composición accionaria y patrimonial del solicitante, se debe informar y actualizar la documentación pertinente y referente a los socios o accionistas de la sociedad y los vínculos con personas naturales y jurídicas, para sí obtener la autorización o visto bueno correspondiente por parte del Banco.

ESTUDIO DE TÍTULOS:

Para proceder a la legalización de la prórroga y continuar con la operación de crédito deben entregarse los documentos señalados a continuación, al Señor MAURICIO RODRIGUEZ GUZMAN, Gestor Constructor (Mauricio.rodriguez@bbva.com) en la Carrera 15 No 95 - 65 piso 3 o Tel 6508870 ext. 21248 de la ciudad de Bogotá con el fin de efectuar el estudio de títulos y de la persona jurídica correspondiente:

- Escritura de constitución y reformas de la sociedad, y el certificado de Existencia y Representación Legal, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
- Inscripción como constructor o urbanizador, si se requiere.
- La autorización correspondiente al Representante Legal, en caso de ser necesaria, por parte del órgano social competente, para contratar el crédito, obligarse a constituir garantía hipotecaria y suscribir todos los documentos requeridos por EL BANCO para la formalización del crédito.
- Escrituras de propiedad del inmueble (titulación de veinte años del inmueble).
- Folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles dados en garantía (máximo 15 días comunes de expedidos).

En el evento en que no se cumplan las condiciones de crédito, surta o se realice alguna modificación a los lineamientos que dieron lugar a la presente aprobación entre los cuales están cambios en la información financiera, modificación a las características del proyecto, disminución del capital social de la empresa, etc., sin previa autorización del BANCO, éste podrá abstenerse de perfeccionar la operación de crédito o suspender los desembolsos a que haya lugar.

FINANCIACIÓN A COMPRADORES:

Con el fin de prestar un mejor servicio a su empresa y a sus compradores, el Banco pone a su disposición nuestra fuerza de ventas especializadas en crédito hipotecario, quienes con gusto ofrecerán a sus clientes compradores nuestro amplio portafolio de crédito individual y tramitarán las solicitudes de crédito que ellos requieran. Para este proyecto usted contará con la atención de la Dra. SAMMY VARGAS FLOREZ, Gerente Regional Bogotá, Celular 3182111848, a quien agradecemos prestarle todo su apoyo para los trámites pertinentes.



Creando Oportunidades

El tope máximo de financiación a compradores será del 70% del menor valor entre el avalúo comercial y el valor de la venta establecido en la promesa de compraventa.

Así mismo, para facilitar el proceso de legalización de las subrogaciones usted cuenta con nuestro Centro Hipotecario, especializado en éstos trámites, a cargo de ANDRES GORDON, Tel. 6508870 Ext 21 258 quien estará atento a suministrarle los informes que paso a paso se generen en el proceso.

BBVA concede un plazo de 6 meses a partir de la fecha de aprobación, (04 de octubre de 2022) para utilizar el valor del crédito, de lo contrario éste se considerará desistido.

Adelante es construir para crecer porque BBVA desea que sus proyectos se hagan realidad de principio a fin.

Cordial saludo,

WYLLMAN ALEXANDER PICON
GERENTE NACIONAL CONSTRUCTOR

EDWIN LADINO RUSSI
GERENTE DE CUENTA CONSTRUCTOR

ACEPTO IRREVOCABLEMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRESENTE CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO
Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso San Miguel
Firma Representante Legal
Fecha: _____



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Terrazas de San Miguel
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 117
 DIRECCIÓN: TV 5U 48J-29 Sur
 CONSTRUCTORA: MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS
 FECHA (dd-mm-aa): febrero 17 de 2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:
Pilotes pre-excavados

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:
Pilotes pre-excavados

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
Muros estructurales

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:
Fachadas

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:
Muros en concreto

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:
Concreto a la vista

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:
 Concreto a la vista y/o ladrillo

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
 Tableta

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
 Concreto

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
 Concreto acabado en tableta y granito

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
 Reja metálica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
 Concreto

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____ Para equipos esenciales
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Lamina metálica pintada con cerradura

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Concreto

4.2.2. HALL'S

Concreto

4.2.3. HABITACIONES

Concreto

4.2.4. COCINAS

Concreto

4.2.5. PATIOS

Concreto

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Concreto o ladrillo

4.3.2. HABITACIONES

Concreto o ladrillo

4.3.3. COCINAS

Concreto o ladrillo

4.3.4. PATIOS

Concreto o ladrillo

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Acero

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

Granito

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

En la ducha

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

En la ducha

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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

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

Carlos E. Rojas

Firma representante legal o persona natural

Bogotá D.C.

Doctor(a):

CARLOS EDUARDO ROJAS
MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS
Dirección Electrónica: carlos.rojas@met-desarrollos.com
BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.

Asunto: ATENCIÓN RADICADO 1-2023-6479 PROYECTO TERRAZAS DE SAN MIGUEL, TV 5U 48J 29

Respetado Doctor Rojas:

En primer lugar, es pertinente señalar que conforme al literal j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda *"Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente."*

Ahora bien, el proyecto Terrazas de San Miguel, ubicado en la Tv 5U 48J 29 Sur de la localidad de Rafael Uribe Uribe, se desarrollará en un predio ubicado en zona de amenaza por remoción en masa categoría Alta - Media; por lo que en esta situación y dada la normatividad bajo la cual fueron expedidas las licencias para el proyecto, dentro del otorgamiento de la radicación de documentos se encuentra, que conforme al literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, se debe verificar la existencia de obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo.

Por tal fin, mediante el oficio 2-2023-9451 del 14 de febrero de 2023, esta Subdirección comunicó que para obtener el aval para continuar con la radicación de documentos para enajenación de

inmuebles destinados a vivienda se debe dar cumplimiento artículo 141 del Decreto 190 de 2004 ejecutando las obras de mitigación establecidas por el consultor y solicitando una nueva visita.

Dado lo anterior, se recibe respuesta radicada con numero 1-2023-6479, mediante la cual comunican que no es posible construir las obras de mitigación previamente así: "(...) *El consultor responsable de la actualización del estudio de riesgo por fenómenos de remoción en masa octubre 2020 manifiesta (ver anexo) que las obras a ejecutar deben desarrollarse simultáneamente a la construcción del proyecto. Razón por la cual no es factible desarrollarlas de manera anticipada. (...)*" adjuntando documento expedido por el consultor el 14 de febrero de 2023 denominado "Alcance No 1 a la actualización del estudio de riesgo por remoción en masa octubre 2020 del proyecto San Miguel".

Así que, teniendo en cuenta la documentación radicada a la fecha, para la verificación de la existencia de las obras de mitigación para el proyecto Terrazas de San Miguel, ubicado en la Tv 5U 48J 29 Sur de la localidad de Rafael Uribe Uribe, se tienen los siguientes antecedentes del Estudio Fase II:

- Estudio Fase II denominado "Estudio de Riesgo Por Remoción en Masa Proyecto San Miguel" de octubre de 2020 elaborado por la firma Ingercivil SAS, que contó con concepto técnico favorable de IDIGER CT-8239 emitido el 14 de agosto de 2017.
- Actualización del Estudio Fase II denominada "Actualización Estudio de Riesgo Por Remoción en Masa Proyecto San Miguel" de octubre de 2020 elaborado por la misma firma Ingercivil SAS, actualización sobre la cual IDIGER emitió pronunciamiento RO-132474 el 15 de diciembre de 2022 señalando que no emiten nuevo concepto sobre actualizaciones: "Es importante mencionar que la resolución 111 de 2022 determina en su Artículo 3º las condiciones por las cuales se deben actualizar los estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa, y en similar sentido, dispone que la actualización del estudio es total responsabilidad del desarrollador y/o titular del proyecto, quien encargará esta labor a un Consultor que a su vez se hará responsable de los resultados y nuevos análisis obtenidos de dicha actualización, sin establecer la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento de los términos de referencia por parte del IDIGER."
- Alcance a la actualización del estudio fase II, emitida el 14 de febrero de 2023 por el consultor responsable Ingercivil SAS, denominada "Alcance No 1 a la actualización del estudio de riesgo por remoción en masa octubre 2020 del proyecto San Miguel", documento sobre el cual el consultor se hace responsable señalando el pronunciamiento emitido por IDIGER RO-132474.

Por lo tanto, dados los antecedentes se encuentra que según determina el consultor en el Alcance No. 1 de febrero de 2023, las medidas de mitigación planteadas en la Actualización de octubre de 2020, son de construcción simultánea "(...) todas las obras contempladas en el plan de medidas de reducción del riesgo deben desarrollarse simultáneamente a la construcción del proyecto (...)".

De este modo, vistos los antecedentes del Estudio Fase II, y la simultaneidad determinada por el consultor frente a la ejecución de las obras de mitigación con el proceso constructivo del proyecto, se encontró que adjuntan cronograma de la ejecución de estas obras.

Es así, que, teniendo en cuenta las condiciones de ejecución, señaladas por el consultor responsable en la Actualización del Estudio Fase II, sobre la simultaneidad de la ejecución de las obras de mitigación con el avance del proyecto, y visto que aún no se ha iniciado la ejecución de las mismas, situación consecuente a las condiciones del consultor, y dado que la verificación llevada a cabo por esta Subdirección se hace conforme a lo planteado por él, se deberá llevar a cabo la verificación de la existencia de las medidas de mitigación, una vez estén terminadas la totalidad de estas, conforme al cronograma radicado.

Con lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para continuar con la radicación para documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto Terrazas de San Miguel, ubicado en la Tv 5U 48J 29 Sur de la localidad de Rafael Uribe Uribe, adjuntando copia de este oficio.

Finalmente, considerando que radican copia de la radicación realizada a la Curaduría Urbana No. 4 de consulta con relación a la actualización del Estudio Fase II, se recuerda que en concordancia con lo citado en la respuesta oficial RO-132474 emitida por IDIGER, "(...) tratándose de obras están amparadas por una licencia, debe verificarse con la curaduría urbana donde se adelante la diligencia, si para las obras contempladas en la actualización se requiere solicitar su modificación u otro trámite,..."; el enajenador y/o constructor responsable deberá velar por atender dichas recomendaciones.

Cabe resaltar que de acuerdo con lo establecido en el Art. 141 del Decreto 190 de 2004 esta entidad se limita a la verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el Estudio Fase II, las cuales son total responsabilidad del consultor tal como sus condicionamientos y/o recomendaciones; por consiguiente esta Subdirección no aprueba ni validez los estudios ni las medidas de mitigación, y la verificación realizada no exime ni al urbanizador o constructor, ni a sus consultores, de ninguna de las responsabilidades que les corresponde respecto de la seguridad y

garantía de la estabilidad de las obras y sectores a intervenir, así como del cumplimiento a la normatividad vigente, por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto. Consecuentemente, las obras deberán hacerse no solo en estricto cumplimiento de lo planteado en los estudios, sino con los controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades competentes la verificación de su cumplimiento en cualquier momento. Además, si en el desarrollo de las obras de mitigación se presentan problemas que pongan en entredicho las conclusiones de los estudios, se deberá adoptar rápida y oportunamente todas las medidas complementarias adicionales que sean necesarias para garantizar la estabilidad del sector, el proyecto y su entorno.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, ni a profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, la Ley 1523 de 2012 y el Decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto Terrazas de San Miguel, ubicado en la Tv 5U 48J 29 Sur de la localidad de Rafael Uribe Uribe.

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: NAYIBE ABDULHUSSEIN TORRES

Revisó: MARIA ALEXANDRA CORTES RINCON-SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA



REFERENCIA: 11001-4-20-1568

RESOLUCION N° 11001-4-21-0189

FECHA: 25/ENERO/2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA 4 (P) DE BOGOTA, D.C.
ARQ. CATHERINE CELY CORREDOR**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 249 de 2020, y

CONSIDERANDO

1. Que la sociedad **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS**, con NIT. 901.249.435-9, representada legalmente por el señor **CARLOS EDUARDO ROJAS VARGAS**, identificado con cédula de ciudadanía número 80 419.091 de Bogotá, la cual actúa en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso San Miguel constituido sobre el predio de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40723720, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante referencia No. 11001-4-20-1568 de agosto 28 de 2020, la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y la Modificación de la Licencia de Construcción vigente para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**.
2. Que mediante Acto Administrativo No 11001-4-19-4376 del 27 de diciembre de 2019 y plano No. CU4/RU3/4-18, la entonces Curadora Urbana No 4 Arq. Adriana López Moncayo, aprobó el Proyecto Urbanístico y concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente concedió Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto arquitectónico denominado **SAN MIGUEL** (Ahora **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**) a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S, se establecieron sus normas, se fijaron las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables.
3. Que de conformidad con el Decreto No 691 de 2020, por el cual se adiciona el parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el término de las licencias urbanísticas vigentes al 12 de marzo de 2020 se amplía automáticamente por 9 meses adicionales.



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

4. De acuerdo con lo anterior la Licencia de Urbanización y Construcción aprobadas mediante Acto Administrativo No 11001-4-19-4376 del 27 de diciembre de 2019, ejecutoriada el 28 de enero de 2020, se encuentra vigente hasta el 28 de octubre de 2023.
5. Que el Decreto 327 de octubre 11 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"* establece su artículo 10º, respecto a las modificaciones a 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 la modificación de la Licencia de Urbanización vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, consiste en la redistribución de las áreas destinadas a Vivienda de Interés Prioritario y en consecuencia el Lote útil VIP.
7. Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.2.1.5.3.1), el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:
 - a. En el mismo proyecto.
 - b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
 - c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.
8. Que la obligación correspondiente al área útil del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 para Programas de Vivienda de Interés Prioritario es de 336,59 m², la cual corresponde al 20% del área útil del predio.
9. Que el Decreto 553 de 2018 por medio del cual se reglamentó el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, estableció el régimen de incentivos para la construcción de productos inmobiliarios VIP y/o VIS en proyectos ubicados en Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, y estableció en su artículo 7 que los titulares de las licencias urbanísticas que pretendan acceder al régimen de incentivos deberán expresarlo en la solicitud de las respectivas licencias y en los planos urbanísticos y arquitectónicos correspondientes.

Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

- 10. Que dando cumplimiento a lo anterior y de acuerdo con lo aprobado en la Licencia de Urbanización inicial, el titular se acogió a lo dispuesto en el mencionado decreto.
- 11. Que el artículo 8 del Decreto 553 de 2018, establece que cuando se opte por cumplir con la obligación y se haga uso a los incentivos previstos en el mencionado Decreto, se deberá concretar un índice de construcción efectivo entre 0.8 y 1.2 del área neta urbanizable destinado a VIP y un área útil mínima de 720 m2.
- 12. Que de acuerdo con lo anterior, en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, se prevé un área útil de 720 m2 y un índice de construcción efectivo de 1.20 equivalentes 563.18 m2 de área construida en vivienda VIP prevista en el proyecto Arquitectónico, dando así cumplimiento a lo reglamentado en el artículo 8 del Decreto 553 de 2018.
- 13. Que los demás aspectos urbanísticos previstos y aprobados mediante acto administrativo No 11001-4-19-4367 de diciembre 27 de 2019 se mantienen.
- 14. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial local, definidos en el plano urbanístico No CU4 RU3/4-18 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-4-19-4367 de diciembre 27 de 2019.
- 15. Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, no se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación y se localiza en zona de amenaza Media-Alta de riesgo por fenómenos de remoción en masa.
- 16. Que el predio cuenta con oficio No. 2017EE12278 de septiembre 25 de 2017, en el cual el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, con base en el concepto técnico No. CT-8239 RO-97468, concluye que el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa del proyecto **SAN MIGUEL**, cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II) en cumplimiento del numeral 1 del artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT).
- 17. Que el Decreto 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 Urbanización 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 1077 de mayo 26 de 2015.

Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

18. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10º del Decreto 327 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.
19. Que esta Curaduría Urbana realizó el estudio arquitectónico y urbanístico del proyecto denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, encontrando que se ajusta a las normas generales y específicas contenidas en el Decreto 327 de 2004 y del Decreto 190 de 2004 entre otras, según concepto de fecha 27 de diciembre de 2020 del departamento de arquitectura de esta Curaduría Urbana.
20. Que el estudio de suelos, memoria de cálculos y planos estructurales de la modificación del proyecto denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, fueron elaborados bajo el Decreto 945 del 5 de junio de 2017 que modifica parcialmente el Reglamento NSR-10 y Decreto 523 de 2010, encontrándose en consecuencia que cumplieron con las citadas normas vigentes a la fecha de radicación de la presente solicitud de licencia e igualmente cumplieron con las normas de microzonificación sísmica vigentes, según concepto de fecha 29 de diciembre de 2020, del departamento de ingeniería de esta Curaduría Urbana.
21. 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 de la Modificación del Proyecto Urbanístico, y Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y el Proyecto Arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL** según concepto del 16 de diciembre de 2020.
22. Que respecto a la revisión cartográfica y vial al plano urbanístico radicado o el que corresponda realizada por la oficina de cartografía de esta Curaduría Urbana, se encontró procedente según concepto del 15 de enero de 2021, por cuanto el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL** por cuanto mantiene los linderos, coordenadas, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en el plano topográfico con código de sector No 2017887538.
23. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 establece en su artículo 46 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 reglamenten"*.
24. Que para la modificación de la Licencia de Urbanización vigente se tiene que el numeral 3 del Artículo 4 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, excluye de la exigibilidad del pago de la Participación en Plusvalía, toda vez que no se trata de una nueva Licencia, lo anterior en concordancia con el numeral 2 del párrafo 3 del Artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 8 (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

- 25. Que el peticionario presentó autodeclaración de la Retención del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL** preimpreso con No. 21320000503 de fecha de 19 de enero de 2021, por la suma de cero pesos (\$ 0).
- 26. 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 28 de septiembre de 2020, las cuales fueron recibidas el 30 de septiembre del mismo año y algunas de ellas fueron devueltas, por lo que se hizo publicación en la página WEB de la Curaduría Urbana 4 el día 01 de octubre de 2020, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.
- 27. Que dando cumplimiento a lo establecido 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 con referencia número 11001-4-20-1568, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro fotográfico de la misma el 04 de septiembre de 2020, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.
- 28. Que la modificación del Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto N° 327 de 2004, entre otras.
- 29. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).
- 30. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene la Modificación del Proyecto Urbanístico **SAN MIGUEL**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU4 RU3/4-20**



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 4 (P) de Bogotá, D.C., Arq. CATHERINE CELY CORREDOR,

RESUELVE

ARTICULO 1° APROBAR LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE Y MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Aprobar la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C., la cual consiste en la redistribución del área destinada para el cumplimiento de la obligación VIP y en consecuencia la modificación del Lote Útil.

ARTICULO 2° ADOPCION DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico y la modificación de la Licencia de Urbanización del desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, el distinguido con el N° **CU4 RU3/4-20** 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, en las planchas No. L48 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual reposará en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO: El plano que se aprueba mediante el presente acto administrativo reemplaza y sustituye totalmente al plano No. CU4 RU3/4-18, aprobado mediante el Acto Administrativo No. 11001-4-19-4367 del 27 de diciembre de 2019.

ARTÍCULO 3° INCORPORACION NOTA EN EL PLANO No. CU4 RU3/4-18.

Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación, incorporar en el original del plano No. CU4 RU3/4-18 que contiene el Proyecto Urbanístico de la Urbanización denominada **SAN MIGUEL**, la nota que establezca que el plano No. **CU4 RU3/4-20**, que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo reemplaza y sustituye totalmente al plano urbanístico No. CU4 RU3/4-18.



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTICULO 4° LICENCIAS URBANISTICAS QUE SE CONCEDEN .

MODIFICACIÓN DE URBANIZACIÓN VIGENTE Y MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE

Conceder la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, así como la modificación de la Licencia de Construcción vigente aprobadas mediante Acto Administrativo No 11001-4-19-4367 de diciembre 27 de 2019, a la sociedad **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS**, con NIT. 901.249.435-9, representada legalmente por el señor **CARLOS EDUARDO ROJAS VARGAS**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.419.091 de Bogotá, la cual actúa en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso San Miguel constituido sobre el predio con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) con matrícula inmobiliaria No.50S-40723720

La presente Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y modificación de la Licencia de Construcción vigente se expiden de acuerdo con el plano urbanístico, los planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo, estudio de suelos y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 110011-4-20-1568.

ARTÍCULO 5° TERMINOS DE LA VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION VIGENTE Y DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización para el Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y la Modificación de la Licencia de Construcción vigente del proyecto **TERRAZAS DE SAN MIGUEL** será el establecido en el Acto Administrativo No. 11001-4-19-4367 del 27 de diciembre de 2019 expedida por este despacho, ejecutoriada el 28 de enero de 2020, con vigencia hasta el 28 de octubre de 2023, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No 691 de 2020, por el cual se adiciona el parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTICULO 6° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE CONSTRUCCIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE.**

El titular del predio y urbanizador responsable de la Modificación del proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización Vigente continúa siendo la sociedad **MET DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS**, con NIT 901 249 435-9, representada legalmente por el señor **CARLOS EDUARDO ROJAS VARGAS**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.419.091 de Bogotá, la cual actúa en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso San Miguel.

- **CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y OTROS PROFESIONALES.**

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 110011-4-20-1568, los profesionales responsables de las obras son:

- **Constructor responsable del Proyecto Urbanístico y Arquitectónico:** Ingeniero Civil **CARLOS MARIO VILLEGAS NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 8.852.826 y Matrícula Profesional No. 25202-143894 CND.
- **Arquitecto Projectista:** Arquitecto **CARLOS ENRIQUE DÍAZ ORTÍZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 16.756.842 y Matrícula Profesional No. 25700-51023 CND.
- **Ingeniero Civil Calculista:** Ingeniero Civil **JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.464.037 y Matrícula Profesional No. 2520243302 CND.
- **Ingeniero Civil Geotecnista:** Ingeniero Civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.154.597 y Matrícula Profesional No. 25202-20489 CND.
- **Diseñador de elementos no estructurales:** Ingeniero Civil **CARLOS MARIO VILLEGAS NUÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 8 852.826 y Matrícula Profesional No. 25202-143894 CND.



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

- **Revisor Independiente de los Diseños Estructurales:** Ingeniero Civil JAVIER ANDRÉS MEZA, identificado con cédula de ciudadanía número 13.874.430 y Matrícula Profesional No. 68202-108602 STD.

ARTÍCULO 7º Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución para el Proyecto urbanístico antes citado, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano identificado con el número **CU4 RU3/4-20**, que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, en lo que respecta a las áreas, así:

1. INFORMACION DEL PREDIO

1.1. Nombre:	SAN MIGUEL
1.2. Matrícula Inmobiliaria:	50S-40723720
1.3. CHIP del predio:	AAA0257TFEA
1.4. Nomenclatura:	TV 5 U 48 J 29 S (Actual)
1.5. Área Bruta:	2346.60 M2
1.6. Área Neta urbanizable:	2346.60 M2

• **AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA BRUTA**

1. Parque de cesión gratuita obligatoria (25% del A.N.U): 586.65 M2

1.1 Parque: 586.65 M2

2. Parque adicional para mayor edificabilidad: 76.98 M2

Total cesiones al Distrito sobre Área Bruta: 663.63 M2

• **ÁREA ÚTIL: 1682.97 M2**

El detalle de esta área está contenido en el plano No. **CU4 RU3/4-20** que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 8º EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.

Se mantienen de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del Acto Administrativo No 11001-4-19-4367 del 27 de diciembre de 2019.

C.



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTICULO 9º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS, OBLIGACIONES Y COMPROMISOS.

Las normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones y obligaciones a cargo del titular y del urbanizador responsable del Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL** contenidas en el Acto Administrativo No 11001-4-19-4367 del 27 de diciembre de 2019, expedida por la Curaduría Urbana No 4 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en la presente Resolución.

ARTICULO 10º APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

Aprobar la modificación del proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, a desarrollarse en el Lote único que conforma el proyecto urbanístico aprobado en el presente acto administrativo, el cual se desarrolla en dos torres adosadas de 15 pisos con altura de 31.20 metros para plantear 102 unidades de vivienda VIS y 15 unidades de vivienda VIP y una edificación adosada de 1 piso para portería.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas:

•Área total del lote 1(Área Útil)	: 1682.97 M2
•Área construida semisótano (Tanque)	: 71.58 M2
•Área construida primer piso	: 548.93 M2
•Área construida pisos restantes	: 6038.67 M2
•Área total construida	: 6659.18 M2

El proyecto arquitectónico se desarrolla en 5 unidades estructurales independiente:

• Unidad estructural 1:	2833.28 M2
• Unidad estructural 2:	3705.18 M2
• Unidad estructural 3:	28.64 M2
• Unidad estructural 4:	71.58 M2
• Unidad estructural 5:	20.50 M2

Índices Total Proyecto:

•Índice de Ocupación:	0.23 (548.93 M2)
•Índice de Construcción:	2.95 (5,601,35 M2)



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado SAN MIGUEL y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado TERRAZAS DE SAN MIGUEL, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 8 (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

El proyecto arquitectónico se aprueba con los siguientes cupos de parqueo:

- Residentes: 14 cupos
- Visitantes: 6 cupos (incluye 1 con dimensiones para personas con movilidad reducida)
- Bicicletas: 10 cupos

El proyecto arquitectónico se aprueba con los siguientes antejardines:

- 3.00 M por la TV 5 X para la edificación de 1 piso
- 7.00 M por la TV 5 X para la edificación de 15 pisos

Se aprueba el cerramiento contra el espacio público de acuerdo con las especificaciones presentadas en los planos arquitectónicos.

Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL.

Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema duplicador de automóviles; su implementación es obligación del constructor responsable.

ARTÍCULO 11° APROBACIÓN DEL PROYECTO ESTRUCTURAL.

Es procedente el diseño estructural para una edificación correspondiente al proyecto arquitectónico **TERRAZAS DE SAN MIGUEL** cuyas características se enumeran a continuación:

Se presenta la modificación estructural del proyecto que contempla dos torres de 15 pisos de altura en un sistema estructural de muros de concreto reforzado DMO para uso de vivienda y dos edificaciones de un piso; una correspondientes a la portería en pórticos de concreto reforzado DMO y la otra correspondiente a la subestación y el cuarto de basuras en muros de mampostería DMO, cumpliendo los lineamientos de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016.

C.



Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales.

Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Jairo Andrés Meza con M.P. No. 68202-108602 STD, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

Hace parte de esta licencia la respuesta del IDIGER No 2017EE12278 de septiembre 25 de 2017, donde el IDIGER determinó que teniendo en cuenta el concepto técnico CT-8239 y RO-97468 el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa (Fase II) cumple la totalidad de los términos de referencia en cumplimiento de la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014.

ARTÍCULO 12º ARCHIVO DE PLANOS Y DOCUMENTOS.

Los planos arquitectónicos (10), planos estructurales (230), memorias de cálculo estructural (3), estudio de suelos (1), certificación constructor J y K (1), certificación constructor elementos no estructurales (1), informe del revisor independiente (1), y demás documentos que se aprueban reposarán en el archivo de la Curadora Urbana 4 y otro juego será remitido al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTÍCULO 13º IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA DE LA LICENCIA.

PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

De conformidad con el artículo 11, párrafo 3, numeral 2 del Decreto 2218 de 2015, no es exigible el pago de la participación en plusvalía, en trámites de modificación de licencia vigente, toda vez que no se trata de un nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.



Arq. Catherine Cely Corredor

Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado SAN MIGUEL y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado TERRAZAS DE SAN MIGUEL, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

IMPUESTO DE DELINEACIÓN.

El peticionario presentó autodeclaración de la Retención del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto denominado TERRAZAS DE SAN MIGUEL preimpreso con No. 21320000503 de fecha 19 de enero de 2021, por la suma de cero pesos (0) por tratarse de un proyecto destinado a vivienda de interés social -VIS.

ARTÍCULO 14º OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

Se mantienen las obligaciones del titular de la Licencia urbanística, del Urbanizador Responsable y del Constructor Responsable establecidas en el Acto Administrativo No 11001-4-20-4367 de diciembre 27 de 2019.

ARTÍCULO 15º Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y del proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL** radicada bajo la referencia 11001-4-20-1568.
2. El plano de la modificación parcial del Proyecto Urbanístico del Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, aprobado bajo el No **CU4 RU3/4-20** y el correspondiente archivo digital, radicado con referencia 11001-4-20-1568.
3. Los planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo estructural y anexo, estudio de suelos y el informe del revisor independiente.
4. Los demás documentos que hagan parte de la modificación parcial del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, que se aprueba mediante la presente Resolución y de la modificación del proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**.
5. La declaración de la Retención del Impuesto de Delineación Urbana preimpreso con No.21320000503 y fecha de 19 de enero de 2021.

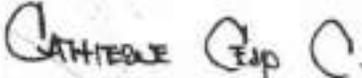
Continuación Resolución N° 11001-4-21-0189 FECHA: 25 de enero de 2021

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y simultáneamente se concede Modificación de Licencia de Construcción vigente, para el proyecto arquitectónico denominado **TERRAZAS DE SAN MIGUEL**, en el predio identificado con nomenclatura urbana TV 5 U 48 J 29 S (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTICULO 16° La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

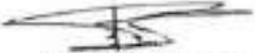


Arq. CATHERINE CELY CORREDOR
CURADORA URBANA 4 (P) BOGOTÁ D.C.

Arq. Catherine Cely Corredor
Directora Proyectos Especiales



Ing. Camila Castell Córdoba
Departamento de Ingeniería



Dr. Luisa Fernanda Perez
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los **16 FEB 2021**



REFERENCIA: 11001-4-19-1950

RESOLUCION N° 11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA 4 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 415 de octubre 16 de 2015, y

CONSIDERANDO

1. Que la sociedad PROMOTORA URBANA 2020 S.A.S, con NIT. 900.741.327-7, representada legalmente por el señor MAURICIO VILAFRADE TORRES, identificado con cédula de ciudadanía número 79.937.506, en calidad de propleitaria del predio identificado con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), y con matrícula inmobiliaria No.505-40723720, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante referencia No 11001-4-19-1950 de junio 28 de 2019, la cual quedó radicada en debida forma el mismo día, la aprobación del Proyecto Urbanístico para el predio denominado "TV 5U 48J 29 SUR", así como la correspondiente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo para el Distrito Capital.
2. 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 Nacional 1077 de 2015.





RESOLUCION Nº11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

3. Que el predio ubicado en la TV 5U 48J 29 SUR (Actual), con CHIP AAA0257TFEA, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal 54 (UPZ 54), denominada MARRUECOS, reglamentada por el Decreto 406 de 2004, en el Sector Normativo 6, en Área de Actividad Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios, con Tratamiento de Desarrollo.
4. Que mediante el Decreto 327 de 2004 se reglamentó el 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 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, el cual establece, que para los terrenos 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 el predio que conforma el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, tienen un área neta urbanizable de 2.346,60 M2, inferior a 10 hectáreas netas, por lo tanto no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, teniendo en cuenta además, que se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas.
6. Que el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial local definidos en el plano topográfico con código 001414063076, el cual es la base cartográfica para adelantar la licencia de urbanización según oficio No 2019EE25901 del 28 de mayo de 2019 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, encontrándose igualmente aceptable en el aspecto cartográfico.
7. Que adicionalmente, el Proyecto Urbanístico correspondiente al desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Nº 327 de 2004, entre otras.



RESOLUCIÓN N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

8. Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).
9. Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.2.1.5.3.1), el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:
 - a. En el mismo proyecto.
 - b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
 - c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.
10. Que la obligación correspondiente al área útil del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 para Programas de Vivienda de Interés Prioritario es de 336,59 m2, la cual corresponde al 20% del área útil del predio.
11. Que el Decreto 553 de 2018 por medio del cual se reglamentó el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, estableció el régimen de incentivos para la construcción de productos inmobiliarios VIP y/o VIS en proyectos ubicados en Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, y estableció en su artículo 7 que los titulares de las licencias urbanísticas que pretendan acceder al régimen de incentivos deberán expresarlo en la solicitud de las respectivas licencias y en los planos urbanísticos y arquitectónicos correspondientes; dando cumplimiento a lo anterior, el titular a través de su apoderado anexo oficio de fecha 16 de octubre de 2019 en donde determinó que el proyecto se acoge a lo dispuesto en el mencionado Decreto y en el cuadro de áreas del Plano Urbanístico y Arquitectónico registró las áreas correspondientes al cálculo del área construida para la Vivienda de Interés Prioritario - VIP que se tiene en cuenta como incentivo descontable del cálculo del índice de Construcción del Proyecto Urbanístico y Arquitectónico.



RESOLUCION Nº 11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

12. Que el artículo 8 del Decreto 553 de 2018, establece que cuando se opte por cumplir con la obligación y se haga uso a los incentivos previstos en el mencionado Decreto, se deberá concretar un índice de construcción efectivo entre 0.8 y 1.2 del área neta urbanizable destinado a VIP y un área útil mínima de 720 m².
13. Que de acuerdo con lo anterior, en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, se prevé un área útil de 720 m² y un índice de construcción efectivo de 1.22 equivalentes 576 m² de área construida en vivienda VIP prevista en el proyecto Arquitectónico, dando así cumplimiento a lo reglamentado en el artículo 8 del Decreto 553 de 2018.
14. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deben prever un área de cesión, con destino a la conformación de los sistemas generales y a áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidos en un 17% para parques y el 8% restante para equipamiento comunal público.
15. Que de conformidad con la tabla contenida en el Artículo 15 del Decreto Distrital 327 de 2004, Usos en las Cesiones Públicas para Equipamientos, cuando la cesión pública exigida correspondiente al 8% del Área Neta Urbanizable es menor a 2.000 m² se deberá destinar para parques recreativos.
16. Que de acuerdo con lo anterior, el interesado planteó en el Proyecto Urbanístico dejar un globo de terreno para parque con área de 586.65 m² de área de cesión pública correspondiente al 25%, conforme a la localización y delimitación contenida en el plano del proyecto urbanístico que se adopta mediante el presente acto administrativo.
17. Que para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, el interesado deberá cumplir con una o varias de las siguientes condiciones, según lo establece el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004:

"(...)

- 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 rondas. Se excluyen así mismo las

Página 4 de 49





RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 3U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la parción 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.
 - e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto. (...) Resaltado fuera de texto.
18. Que de acuerdo con lo anterior, el interesado se acoge a la condición para aumento de edificabilidad determinadas en el ordinal c) del citado artículo, de conformidad con la propuesta presentada en el plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL** que se aprueba mediante la presente resolución.
 19. Que de acuerdo con el plano No 28 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), Índices de Desarrollo, para el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL** le corresponde el Rango 3 de edificabilidad por encontrarse ubicado en un área en proceso de consolidación por lo tanto, dando aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" contempladas en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, por cada metro cuadrado de cesión de parque adicional, se autorizan 20 m² de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO permitido de 1.75 sobre Área Neta Urbanizable, RANGO 3 de edificabilidad.
 20. Que para acogerse a lo dispuesto en el Artículo 44 previamente citado, el interesado planteó en el Proyecto Urbanístico dejar un globo de terreno de 76.98 m² de área de cesión gratuita adicional para parque, para aumento de edificabilidad.
 21. Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, no se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación y se localiza en zona de amenaza Media-Alta de riesgo por fenómenos de remoción en masa.





RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables, Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

22. Que mediante oficio No. 2017EE12278 de septiembre 25 de 2017, el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, determinó que teniendo en cuenta el concepto técnico No. CT-8239 RO-97468, el IDIGER concluye que el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa del proyecto **SAN MIGUEL** cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II) en cumplimiento del numeral 1 del artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT).
23. Que teniendo en cuenta que las condiciones del proyecto arquitectónico se modificaron para la solicitud objeto del presente trámite, y de acuerdo con la Resolución 227 de 2006 Artículo cuatro (4), el constructor y urbanizador Ingeniero Civil GABRIEL OCHO ORAMAS, identificado con cédula de ciudadanía número 17.164.268 y Matrícula Profesional No. 11761 CND, solicitó la actualización de los estudios detallados de Fase II, contemplando las nuevas condiciones, al consultor Ingeniero Civil Geotecnista German Darío Tapia Muñoz y Matrícula Profesional No. 2520260095 CND quien también será responsable de los resultados obtenidos de dicha actualización.
24. Que el Ingeniero Civil German Darío Tapia Muñoz y Matrícula Profesional No. 2520260095 CND, presentó los estudios detallados y actualizados para la Fase II en el marco de los requerimientos de la Resolución 227 de 2006.
25. Que en coyuntura con la Resolución 227 de 2006 Artículo tercero parágrafo 1, el constructor y urbanista, debe hacer llegar una copia del documento y planos anexos de los estudios detallados de Fase II actualizados, ante la Subdirección de Control de vivienda del DAMA.
26. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre disponibilidad definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.
27. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 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 reglamenten".



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y construir responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- 28. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 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 reglamenten".
- 29. Que para efectos de la expedición de la licencia, el Artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previo a la expedición de la correspondiente licencia, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio, y sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia.
- 30. Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía", en los siguientes términos:

"El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía (...)

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 181 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso".

- 31. Que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 505-40723720, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio.



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

37. 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, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de obra Nueva, para el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y el Proyecto Arquitectónico denominado **SAN MIGUEL**.
38. Que respecto a la revisión cartográfica y vial al plano urbanístico radicado o e que corresponda realizada por la oficina de urbanismo de esta Curaduría Urbana, se encontró procedente por cuanto el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL** por cuanto mantiene los linderos, coordenados, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en el plano topográfico con código de sector No 001414063076.
39. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).
40. 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 del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU4 RU3/4-18**.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 4 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE:

Curadora Urbana
Arq. Adriana López Moncayo

Página 9 de 49



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 1° APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, contenido en el plano topográfico No. 001414063076, denominado "TV 5U 48J 29 SUR", y que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 110011-4-19-1950, el cual se adopta mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2° ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, el distinguido con el N° **CU4 RU3/4-18** 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 en la plancha N° L-48 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual reposará en el archivo de la entidad precitada.

ARTÍCULO 3° Remitir copia del presente acto administrativo junto con el plano urbanístico No. **CU4 RU3/4-18**, a la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTÍCULO 4° LICENCIAS URBANÍSTICAS QUE SE CONCEDEN.

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio denominado "TV 5U 48J 29 SUR" y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto arquitectónico denominado **SAN MIGUEL**, a la sociedad PROMOTORA URBANA 2020 S.A.S, con NIT. 900.741.327-7, representada legalmente por el señor MAURICIO VILAFRADE TORRES, identificado con cédula de ciudadanía número 79.937.506, en calidad de propietario del predio identificado con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), según folio de matrícula inmobiliaria No. 506-40723720.



RESOLUCION Nº11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5J 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se expide de acuerdo con el plano urbanístico, los planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo, estudio de suelos y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 110011-4-19-1950.

ARTÍCULO 5º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización y de Construcción que se otorga mediante la presente Resolución para el proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, será de treinta y seis (36) meses, prorrogables por una vez hasta por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución (Artículo 5º del Decreto Nacional 1197 de julio 21 de 2016).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y constructor responsable certifiquen la iniciación de la obra (Artículo 5º del Decreto Nacional 1197 de julio 21 de 2016).

ARTÍCULO 6º DE LOS RESPONSABLES DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS QUE SE CONCEDEN.

Establecer como titular de las Licencias de Urbanización y de Construcción y como Urbanizador responsable a la sociedad PROMOTORA URBANA 2020 S.A.S. con NIT. 900.741.327-7, representada legalmente por el señor MAURICIO VILLAFRADE TORRES, identificado con cédula de ciudadanía número 79.937.506, en calidad de propietario del predio identificado con nomenclatura urbana TV 5J 48J 29 SUR (Actual) y folio de matrícula inmobiliaria No. 505-40723720.



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

• **CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y OTROS PROFESIONALES.**

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 110011-4-19-1950, los profesionales responsables de las obras son:

- **Constructor responsable del Proyecto Urbanístico y Arquitectónico:** Ingeniero Civil GABRIEL OCHO ORAMAS, identificado con cédula de ciudadanía número 17.164.268 y Matrícula Profesional No. 11761 CND.
- **Arquitecto Proyectista:** Arquitecto CARLOS ENRIQUE DIAZ ORTIZ, identificado con cédula de ciudadanía número 16.756.842 y Matrícula Profesional No. 2570051023 CND.
- **Ingeniero Civil Calculista:** Ingeniero Civil JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.464.037 y Matrícula Profesional No. 2520243302 CND.
- **Ingeniero Civil Geotecnista:** Ingeniero Civil ALFONSO URIBE SARDIÑA, identificado con cédula de ciudadanía número 79.154.597 y Matrícula Profesional No. 2520220489 CND.
- **Diseñador de elementos no estructurales:** Ingeniero Civil GABRIEL OCHO ORAMAS, identificado con cédula de ciudadanía número 17.164.268 y Matrícula Profesional No. 11761 CND.
- **Revisor Independiente:** Ingeniero Civil MARCO JAVIER SUAREZ VERA, identificado con cédula de ciudadanía número 79.294.978 y Matrícula Profesional No. 2520246082 CND.
- **Ingeniero Consultor (Estudios detallados FASE II):** Ingeniero Civil GERMAN DARIO TAPIA MUÑOZ, Matrícula Profesional No. 2520260095 CND



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual); se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 7°

La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes al proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 5° de la presente Resolución 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 y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- 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.
- Solicitud de aprobación del diseño del parque ante el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD.
- Solicitud de aprobación del diseño de la calzada de servicio a construir ante 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 al 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.

ARTÍCULO 8°

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO

- 1.1. Nombre: **SAN MIGUEL**
- 1.2. Folio de Matrícula Inmobiliaria: 505-40723720





RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- 1.3. CHIP del predio: AAA0257TFEA
- 1.4. Nomenclatura: TV 5U 48J 29 SUR (Actual)
- 1.5. Área Bruta: 2.346,60 M2
- 1.7. Área Neta urbanizable: 2.346,60 M2

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Terreno que cubija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**.

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

- E.A.A.B: Oficio No. 3431003-2018-0052 de enero 18 de 2018 y 3431003-2019-1201 de agosto 30 de 2019
- CODENSA: Oficio de junio 7 de 2018.
- GAS: Oficios No. NEDS-8360-2019 de julio 6 de 2019.

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

ARTÍCULO 9º

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución para el desarrollo urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano No. **CU4 RU3/4-18** que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º.



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- **AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA BRUTA**
 - 1. Parque de cesión gratuita obligatoria (25% del A.N.U): 586.65 M2 al Distrito Capital.
 - 2. Parque adicional para mayor edificabilidad: 76.98 M2

Total cesiones al Distrito sobre Área Bruta: 663.63 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU4 RU3/4-18** que se adopta mediante la presente Resolución.

El diseño de los parques previstos al interior del Área Neta Urbanizable del Proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, deberá ser coordinado con el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 266 del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. (POT).

- **AREA UTIL: 1.682,97 M2**
 - Área útil VIP: 720,00 M2
 - Área útil VIS: 932,97 M2

ARTICULO 10º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El proyecto urbanístico denominado **SAN MIGUEL**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto N° 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

1. ZONIFICACIÓN UPZ - 54 Marruecos: Sector Normativo 6

Tratamiento: Desarrollo (predio urbanizable no urbanizado)
Área de Actividad: Residencial.
Zona: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.





RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

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

- Según mapa N° 3 de amenaza por inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, Distrito Capital, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según mapa No. 4 de amenaza por fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto citado, el predio se encuentra en zona de amenaza Alta-Media riesgo por remoción en masa.

Mediante oficio No. 2017EE12278 de septiembre 25 de 2017, el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, determinó que teniendo en cuenta el concepto técnico No. CT-8239 RO-97468, el IDIGER concluye que el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa del proyecto **SAN MIGUEL**, cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II) en cumplimiento del numeral 1 del artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT).

Que teniendo en cuenta que las condiciones del proyecto arquitectónico se modificaron para la solicitud objeto del presente trámite, y de acuerdo con la Resolución 227 de 2006 Artículo 4, El constructor y urbanizador responsable arquitecto GABRIEL OCHO ORAMAS, identificado con cédula de ciudadanía número 17.164.268 y Matrícula Profesional No. 11761 CND, realizó la actualización de los estudios detallados de Fase II, contemplando las nuevas condiciones, entendiéndose que la actualización de los estudios detallados de Fase II, es total responsabilidad del urbanista y constructor del proyecto, quien otorgó esta labor al consultor Ingeniero Civil German Darío Tapia

Página 16 de 49



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

Muñoz y Matrícula Profesional No. 2520260095 CND quien también será responsable de los resultados obtenidos de dicha actualización.

Que en coyuntura con la Resolución 227 de 2006 Artículo tercero párrafo 1, el constructor y urbanista, debe hacer llegar una copia del documento y planos anexos de los estudios detallados de Fase II actualizados, ante la Subdirección de Control de vivienda del DAMA.

3. ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: DOS (2)

Según planos anexos al Decreto 394 de julio 28 de 2017, mediante el cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales, el sector donde se localiza el predio colinda con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 2, no obstante para que la Secretaría Distrital de Planeación - Subsecretaría de Información y Estudios estratégicos asigne el estrato definitivo al predio, es necesario que el interesado lo solicite ante dicha entidad suministrando la información sobre las áreas por vivienda, el número de pisos, los acabados exteriores y tipo de garajes o parqueas.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

1. Localización de la zona de cesión gratuita para parques.

El Proyecto Urbanístico previó el cumplimiento de la obligación del 25% de cesión obligatoria para parques de 586,65 M2.

Adicionalmente el proyecto previó la cesión gratuita al Distrito de 1 globo de parque adicional para mayor edificabilidad con área de 76,98 M2.



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

Las áreas de cesión para parques, generada por el proceso de urbanización del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en la presente Resolución según plano No. **CU4 RU3/4-18** y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

2. Normas para los parques recreativos de cesión gratuita al Distrito Capital.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será de la sociedad titular de la Licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques de cesión obligatorios del proyecto denominado **SAN MIGUEL**, 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 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. (POT) y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

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



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del Titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

2.2. Edificaciones: No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de los parques recreativos.

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

El diseño que se adopte para los parques de uso público del proyecto denominado **SAN MIGUEL**, formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

III. SISTEMA VIAL.

Las Vías Locales tipo V-7 y V-8 con perfil de 13.50 mts de ancho y 10.00 mts respectivamente que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado corresponde a la aprobada en el plano urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL** distinguido con el No. **CU4 RU3/4-18** que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, la cual corresponde a la contenida en el plano topográfico de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2019EE25901 del 28 de mayo de 2019, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de incorporación del plano topográfico del proyecto citado.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. USOS.

1.1 USO PROPUESTO: Vivienda Multifamiliar VIS y VIP.

1.2 Usos Complementarios y Restringidos.

Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos, la regulación de su intensidad y condiciones para su desarrollo, se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el área de actividad y la zona asignada por el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004 y anexo 2 del Decreto 327 de 2004, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 32 del mencionado Decreto Distrital, previa modificación del proyecto urbanístico y de la Licencia de Urbanización.

Página 19 de 49



RESOLUCION Nº11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

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

Los titulares del predio optaron por destinar un área de 720,00 M2 del área útil del Lote Único del desarrollo denominado **SAN MIGUEL** a Programas de Vivienda de Interés Prioritario, cumpliendo así con la obligación VIP del 20% del área útil de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 y con lo previsto en el Decreto 553 de 2018.

3. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

3.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote único 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 contemplados en la presente Resolución.

Manejo de alturas

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.
- La altura máxima entre afinados 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.
- 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, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida.



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

d. Cualquier espacio habitable destinado a uso de vivienda, comercio, servicios, dotacional o industrial se contabilizará como piso.

3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

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

El índice de ocupación para proyectos con uso de vivienda será del 0.28, con excepción de los Proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un Índice máximo de Ocupación de 0.33 calculados sobre Área Neta Urbanizable.

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

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con lo ubicación del predio y conforme a lo establecido en el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, al predio le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

RANGO	I.C. BASICO	I.C. MAXIMO	I.C. PROPUESTO
1	1,00	1,75	1,82*

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 5UR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

* El potencial de edificabilidad para la parte del área útil del desarrollo **SAN MIGUEL** localizada en Rango 3 de Edificabilidad, se rige por lo establecido en el Cuadro de índices contenido en el plano No. **CU4 RU3/4-18** y del plano arquitectónico No. 01 que se aprueba mediante la presente resolución. El índice de construcción resultante en el proyecto arquitectónico corresponde a la aplicación del régimen de incentivos del Decreto 553 de 2018 a las cuales se acoge el titular de licencia, toda vez que el Proyecto aprobado plantea vivienda VIP y VIS.

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

3.3. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS y ESCALERAS

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

1. 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.
2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Usos permitidos en sótanos:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación.



RESOLUCION Nº1 1001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con movilidad reducida y/o limitaciones físicas se pueden desarrollar en el área de antejardín, cumpliendo con las condiciones normativas establecidas en las normas vigentes.

3.4. AISLAMIENTOS

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

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





RESOLUCION Nº11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen 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.

3.5. 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, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

3.6. VOLADIZOS

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

LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.80 metros
Sobre vías mayores a 10 hasta 15 metros	1.00 metro

3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

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:

PISOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) 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.
- Cuando un 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 exigido para cada una de ellas.



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

3.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, 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.
- b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros.
- c) No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital ni las vías públicas.

3.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

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:

- a) Para cerrar predios sin urbanizar.

NOTA: Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.





RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

4. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes (con dimensión mínima de 2.20 m X 4.50 m), se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en el sector D, Demanda Baja, y el requerimiento mínimo será el establecido en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso dotacional permitido a desarrollar.

CLASE	TIPO	SECTOR DE DEMANDA D
Vivienda multifamiliar VIS / VIP	Privados	1 x 8 viviendas
	Visitantes	1x 18 viviendas

Las cuotas de estacionamientos señaladas se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS AREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas, y para todas las zonas de demanda, salvo que se señale una unidad de medida diferente.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos privados exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4.50 M. por 3.80 M. libres



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M por 3,80 M, libres con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

5. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

5.1. Para el uso de vivienda de interés social (VIS / VIP).

- 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.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos 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.

Página 28 de 49



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) 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 contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

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

El tratamiento de los accesos localizados sobre las vías de uso público se hará como zona dura integrada con el andén, manteniendo su continuidad en tratamiento, superficie y funcionalidad, garantizando el desplazamiento de las personas con limitación, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo 2º del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1538 de 2005, la Ley 361 de 1997, "Por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas con limitación", y la Ley 1618 de 2013 "Por la cual se establecen disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", particularmente en lo señalado en su artículo 14 y en el Decreto 1801 de septiembre 9 de 2015; estas zonas deben permanecer libres de cerramientos, obstáculos y construcciones.



RESOLUCIÓN Nº 11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

7. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución 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 Distrital 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: 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 otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes"
- 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 minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y 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 alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, 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.





RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

8. CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL PARA SALA DE VENTAS.

Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques correspondientes 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.

9. OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 400 de 1997 (modificada por la Ley 1229 de 2008, Ley 1797 de 2016 y el Decreto 019 de 2012), Decreto 926 marzo 19 de 2010, Decreto 2525 de julio 13 de 2010, Decreto 092 de enero 17 de 2011, Decreto 340 de febrero 13 de 2012, Decreto 945 de 2017, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** : Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y Ley 400 de 1997.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento 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 aseo de la ciudad. Decretos 261 de 2010 y 2981 de 2013 y Acuerdo 20 de 1995.





RESOLUCION Nº 1001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- **Tanque de Almacenamiento de Agua:** El Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 reglamentado por la Ley 142 de 1994, por el Decreto 1077 de 2015 y las normas de la EAAB NS-028 y NS-062, y por el Reglamento de Construcciones Sismo-resistentes NSR-10, capítulo C.23 – Tanques y estructuras de ingeniería ambiental de concreto.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas técnicas 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 y cumplir con lo establecido en los Títulos J y K de la norma reglamentaria NSR-10 de la Ley 400/97, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Resolución No.1115 de 2012 modificada parcialmente por la Resolución No. 932 de 2015 y el 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 IDU Nº 113583 de diciembre 26 de 2014, y las normas que la complementen y/o modifiquen.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares 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.

Página 32 de 49



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y construir responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos Distritales N° 545 de 2016 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) - Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 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 deben 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.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP.** Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016.
- **Resolución No 000015 de 2019, expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano:** Manual MGG/01- Manual de Intervención de Urbanizaciones y/o espacio público por parte de Urbanizadores y/o terceros.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, Decreto 308 de 2018 "Cartilla de Andenes".

10. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, 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.





RESOLUCION Nº11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- **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,
- **Incorporación de las áreas públicas** (incorporación del espacio público resultante): Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto Distrital 545 de 2016 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6),
- **Decreto 1203 de julio 12 de 2017**, por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

ARTÍCULO 11° APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

Aprobar el proyecto arquitectónico denominado **SAN MIGUEL**, a desarrollarse en el Lote único que conforma el proyecto urbanístico aprobado en el presente acto administrativo, el cual se desarrolla en una edificación (2 torres) de 12 pisos (28.80 mts) para 94 unidades de vivienda multifamiliar (82 VIS y 12 VIP estas últimas ubicadas en la Torre 2), una edificación adosada de 1 piso (3.50 mts) para servicios comunales y un sótano para tanque de agua. Se plantean 11 cupos de parqueo de residentes (2 en duplicador), 5 cupos para visitantes de los cuales 1 cupo de parqueo tiene dimensiones para personas con movilidad reducida y 8 cupos de parqueo para bicicletas.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| • Área total del lote 1 (Área Útil) | : 1,682.97 M2 |
| • Área construida en sótano | : 100.00 M2 |
| • Área construida primer piso | : 542.58 M2 |
| • Área construida pisos restantes | : 4.487.50 M2 |
| • Área total construida | : 5.130.08 M2 |
| • Área libre primer piso | : 1.140.39 M2 |

Página 34 de 49





RESOLUCION Nº11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Locuñidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

Índices Total Proyecto:

- Índice de Ocupación: 0.23 (542.58 M2)
- Índice de Construcción: 1.82 (4.288,14 M2)

Índices Vivienda VIP:

- IO: N.A
- IC: 0.80 (576.00 M2)

Índices Vivienda VIS:

- IO: 0.23 (542.58 M2)
- IC: 1.58 (3.712,14 M2)

Nota: los interesados se acogen al régimen de incentivos previstos en el Decreto 553 de 2018.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas de equipamiento comunal:

- Zonas verdes y recreativas: 1.539,43 m2 - 216 %
- Servicios Comunales: 116.15 m2 - 16 %

El proyecto arquitectónico cuenta con sistema sube escalera tipo aruga para resolver la movilidad y accesibilidad de las personas con movilidad reducida en las áreas comunales dando cumplimiento a la norma vigente Decreto 1538 de 2005 y demás normas que lo modifiquen, su implementación es responsabilidad del constructor y titular de la licencia.

El proyecto arquitectónico se aprueba con los siguientes cupos de parqueo:

- Residentes: 11 cupos
- Visitantes: 5 cupos
- Discapacitados: 1 cupo (incluido en los cupos de visitantes)
- Bicicletas: 8 cupos





RESOLUCION Nº11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

El proyecto arquitectónico se aprueba con los siguientes aislamientos:

- Aislamiento contra predio vecino: 3.00 mts
- Aislamiento contra predio vecino: 9.60 mts

El proyecto arquitectónico se aprueba con los siguientes antejardines:

- Sobre TV 5X: 3.00 mts
- Sobre TV 5U: 0.00 mts

Reposa en el expediente oficio de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución Nº 90708 de 2013, artículos 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE.

ARTÍCULO 12º APROBACIÓN DEL PROYECTO ESTRUCTURAL.

Es procedente el diseño estructural para cuatro unidades estructurales, contempladas en el proyecto arquitectónico denominado **SAN MIGUEL** cuyas características se enumeran a continuación:

Das unidades estructurales en (12) pisos de altura (una unidad para cada torre), para uso de vivienda, cuyo sistema estructural es en muros de Concreto Reforzado – DMO, una unidad estructural para tanque de agua y una unidad estructural en pódicos en Concreto Reforzado en DMO para zonas comunales, en cumplimiento el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El proyecto se aprueba con las siguientes unidades estructurales:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| • Área construida torre 1: | 2.411,25 M2 |
| • Área construida torre 2: | 2.502,68 M2 |
| • Área construida zonas comunales: | 116,15 M2 |
| • Área construida tanque de agua: | 100,00 M2 |
| • Área total construida: | 5.130,08 M2 |



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

El proyecto se estudió bajo el Decreto 945 del 5 de junio de 2017 que modifica parcialmente el Reglamento NSR-10. Requiere Supervisión Técnica NSR-10 Título I. Se debe cumplir con los requisitos de H 2.2.3 Asesoría Geotécnica en las etapas de diseño y construcción. El estudio de suelos debe cumplir con lo establecido en el literal H1.1.2.2 según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10.

El urbanizador o constructor es responsable de "Que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado cumpliendo con el grado de desempeño especificado" y del cumplimiento de los requisitos de J4 de NSR-10.

Reposa en el expediente estudios actualizados de Fase II, realizados por el Ingeniero Civil GERMAN DARIO TAPIA MUÑOZ, Matrícula Profesional No. 2520260095,CND y 14 planos que hacen parte de dichos estudios.

A su vez también reposa la Revisión Técnica Independiente de los diseños de los elementos estructurales realizada por el Ingeniero Civil Marco Javier Suarez con M.P. No 25202-46082CND, acompañado de un memorial de responsabilidad, un informe y anexo de respuesta por parte del calculista, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente el Reglamento NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2014, Decreto 1203 del 12 de julio de 2017 y Resolución 0017 del 04 de diciembre de 2017.

Reposa también oficio de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a los requisitos de Elementos no Estructurales y títulos J y K del Reglamento NSR-10.

ARTÍCULO 13º ARCHIVO DE PLANOS Y DOCUMENTOS.

Los planos arquitectónicos (9), planos estructurales (103), memorias de cálculo estructural (3), anexo memorias de cálculo estructural (1), estudio de





RESOLUCIÓN N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 4BJ 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables, Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

suelos (1), certificación constructor J y K (1), certificación constructor elementos no estructurales y demás documentos que se aprueban reposarán en el archivo de la Curadora Urbana 4 y otro juego será remitido al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTÍCULO 14° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El Parágrafo 3° del Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que el pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la licencia.

El Artículo 3° del Acuerdo 682 de julio 5 de 2017, determina que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía.

A la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 505-40723720, no registran inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio objeto de licencia.

IMPUESTO DE DELINEACIÓN.

El peticionario presentó autodeclaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto denominado **SAN MIGUEL** preimpreso No. 19320014241 de fecha 27 de diciembre de 2019, por la suma de cero pesos (\$ 0).



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 15° OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador y constructor responsable del Proyecto Urbanístico y Arquitectónico denominado **SAN MIGUEL**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución 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 artículo 275 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.), Decreto Distrital 545 de 2016, 308 de 2018 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
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 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, así:
 - 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.





RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables, Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

3. La ejecución y entrega de las obras y/o dotaciones proyectadas para las zonas de cesión obligatoria gratuita al Distrito Capital de conformidad con la licencia de urbanismo, así como la estabilidad y calidad de las obras a cargo del urbanizador responsable, tal y como lo establece el Artículo 15 del Decreto 545 de 2016, y teniendo en cuenta:

"Ejecución de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por el término de la vigencia de la licencia de urbanismo y sus prórrogas o revalidaciones más 6 meses. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en la 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.

***Estabilidad de las obras de urbanismo.** Su vigencia deberá ser por cinco (5) años, conforme lo establecido en el artículo 123 del Decreto Nacional 1510 de 2015, o la norma que la sustituya o modifique. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la obra realizada en la 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.

El beneficiario será el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad distrital interventora de las obras sobre las vías locales y el Instituto Distrital para la Recreación y Deporte IDR D o la entidad distrital interventora de las obras y dotaciones sobre los parques. Corresponderá a las entidades beneficiarias de la póliza que garantiza la estabilidad de las obras establecer las demás condiciones en relación con esta garantía".

4. La obligación de cumplir con el Decreto 586 de 2015 para el manejo eficiente y sostenible de Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C.

Página 40 de 49



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- 5. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
- 6. La obligación de someter el proyecto de construcción a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales (numeral 9 del Artículo 10 del Decreto 1203 de 2017).
- 7. La obligación de adelantar las obras requeridas para garantizar la seguridad del proyecto, del área inmediata y de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del sector, por lo tanto, para la aprobación del servicio definitivo del predio se deberá aportar la Certificación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat de que las obras fueron ejecutadas y recibidas a satisfacción por esa entidad, esto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).
- 8. 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 (numeral 4, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).





RESOLUCIÓN N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

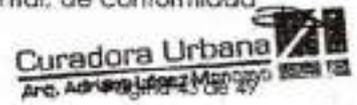
9. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (numeral 8, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
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 disposiciones contenidas en las normas de construcción sísmo resistente vigente.
12. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias".
13. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
14. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
15. Cumplir con el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP. Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016, y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
16. 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 (numeral 1, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecerán sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- 17. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente (numeral 3, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
- 18. 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 N° 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 19. Cumplir con las normas y precisiones contempladas en la Ley 1796 de 2016, Vivienda Segura, reglamentada por el Decreto Nacional 1203 de 2017.
- 20. Cumplir con las normas y precisiones establecidas en el Decreto 553 de 2018 en cuanto al régimen de incentivos para la Vivienda VIP y VIS.
- 21. Obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación, por ser un proyecto de vivienda nueva que requirió de revisión independiente de diseños estructurales según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 22. 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, adicionen o sustituyan.
- 23. Así mismo, 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.





RESOLUCION Nº11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

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.

24. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.10 del Decreto 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mts.) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar 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 los numerales 1 al 5 del artículo 61 del aludido Decreto Nacional.
25. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos 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, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

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.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135º de la Ley 1801 de 2016, corregido mediante el Artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017.



RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 16° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y TITULACIÓN A FAVOR DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ.

La entrega material de las áreas de cesión obligatoria y titulación a favor del Distrito capital se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los Decretos Distritales Nos. 583 de 2017, 545 de 2016, 308 de 2018 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) -Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, o las normas que los sustituyan, reemplacen o deroguen.

ARTÍCULO 17° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 15° de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación Proyecto Urbanístico y de Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 11001-4-19-1950.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio.
3. El plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN MIGUEL**, aprobado bajo el número de archivo No. **CU4 RU3/4-18** y el CD, correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N°11001-4-19-1950.
4. El oficio No. 2019EE25901 de mayo 28 de 2019 actualización plano topográfico, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. El oficio No. 2017EE12278 de septiembre 25 de 2017, RO 97468 Estudio de Riesgo por Remoción en Masa del Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.
6. Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio:





RESOLUCION NP11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana IV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

E.A.A.B: Oficio No. 3431003-2018-0052 de enero 18 de 2018 y 3931003-2019-1201 de agosto 30 de 2019.

CODENSA: Oficio de junio 7 de 2018.

GAS: Oficio No. NEDS-8360-2019 de julio 6 de 2019.

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

7. 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 el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
8. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 545 de 2016.
9. Los planos que contengan los diseños de los parques de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), de conformidad con lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT).
10. 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 **SAN MIGUEL** que se aprueba mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 18° CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización y de construcción, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.





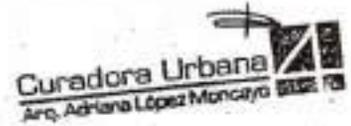
RESOLUCIÓN Nº 11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables, Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

- 2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y 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 el efecto.
- 3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará 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 exigencia contenidas en la presente Resolución 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 del proceso de urbanización.

ARTICULO 19º 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.





RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 5U 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

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 que sirvieron para la expedición de la presente licencia, siempre y cuando no se presente alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Que la solicitud de la licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la presente licencia.
 - b. Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de obras contempladas en el presente Acto Administrativo y entregado y dotado las cesiones correspondientes.
5. El derecho a cambio de Titular y responsable de la Licencia de Urbanización y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.



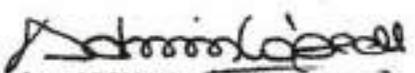
RESOLUCION N°11001-4-19-4367 FECHA: 27 diciembre de 2019

"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN MIGUEL, simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el proyecto arquitectónico denominado SAN MIGUEL a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV SU 48J 29 SUR (Actual), se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsables. Localidad de Rafael Uribe en la ciudad de Bogotá D.C."

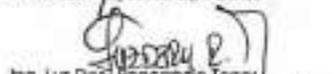
ARTICULO 20° La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

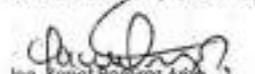
NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los **27 DIC. 2019**


Arq. **ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**
CURADORA URBANA 4 BOGOTÁ D.C.


Arq. Cely Comedor
Director Proyectos Especiales


Ing. Luz Dary Roncancio Torres
Coordinadora Protección de Patrimonio


Ing. Taniel Ramírez Ariza
Departamento de Ingeniería


Dr. María Alejandra Aguirre
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los **28 ENE. 2020**