



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT



SOLICITUD  
#17896

DÍA	MES	AÑO
17	11	2023

## Secretaria Distrital del Hábitat

### Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-47675
Fecha radicado	2023-12-01
Realizado por	CONSTRUCTORA AMARILO
Identificación	NIT 800185295-1
E-mail	sandra.morales@amarilo.com
Proyecto	RESERVA DE GRANADA 6
Dirección	CARRERA 120 A # 77 B - 24 LOTE 10
Teléfono	5803300
CHIP	AAA0250EBMS
Matrícula	50C1913008

#### Información del proyecto

Identificación	800185295
Propietario del proyecto	AMARILO SAS
Nombre del proyecto	RESERVA DE GRANADA 6
Dirección del proyecto	CARRERA 120 A # 77 B - 24 LOTE 10
Número de contacto	3183117320

#### REVISIÓN CALIFICADA

##### 1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

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

<b>Todos los campos pertinentes diligenciados.</b>	Si
<b>Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.</b>	Si
<b>Documentos debidamente firmados.</b>	Si
<b>Documentos legibles.</b>	Si
<b>El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta</b>	Si

## OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Maria: Cordial Saludo

Se genera revisión de radicación de documentos del proyecto Reserva de Granada VI, subsane las siguientes observaciones:

- En el formato de Radicación casilla 27 validé la fecha de entrega del proyecto, ya que en el formato flujo de caja indica que se entrega es el abril -2025 y en el formato de radicación indican que se entregara el 1-oct-2025.
- En el formato de radicación casilla 30 deben indicar que sí existe patrimonio autónomo, puesto que en la documentación figura un contrato de fiducia mercantil con fiduciaria Bogotá.
- En el anexo C del Formato PM05-FO121 válide la fecha de entrega, ya que en otros formatos figura año 2025 y en este anexo indican 2024.

Quedo atenta.

CONSTRUCTORA: Se envía el formato de radicación de documentos corregido  
Se envía el anexo C con la fecha corregida  
Se aporta el contrato de Fidubogotá



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231110291285169781

Nro Matrícula: 50C-1913008

Pagina 1 TURNO: 2023-760883

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 01:39:14 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-07-2014 RADICACIÓN: 2014-49404 CON: ESCRITURA DE: 05-06-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0250EBMSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SUPERLOTE 10 CON AREA DE 4994.33M2 CON COEFICIENTE DE 16.4273% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2191 DE FECHA 30-05-2014 EN NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE, GUAICARAMO.S.A. EFECTUO ENGLOBE DE 8 LOTES HOY FORMAN UNO SOLO Y LOS ADQUIRIO ASI, POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 5.2% POR ESCRITURA 1505- DEL 29-04- DEL 2014, NOTARIA 32 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 15-05- DEL 2014, A LOS FOLIOS 1902024/1902025/1902026/ 1902027/ 1902028/ 1902029/1902030/1902031, A LUIS FERNANDO HERRERA OBREGON, BEATRIZ OBREGON DE HERRERA, CATALINA MARIA, ROBERTO, JUAN MANUEL HERRERA OBREGON, ESTOS EFECTUARON CONSTITUCION DE URBANIZACION POR ESCRITURA 199 DEL 04- 02- DEL 2014- NOTARIA 32 DE BOGOTA, REGISTRADO EL 07-02- DEL 2014, A LOS FOLIOS 1902024/ 1902025/ 1902026/ 1902027/ 1902028/1902029/ 1902030/ 1902031/1901901QUE, LUIS FERNANDO,CATALINA MARIA, ROBERTO, JUAN MANUEL HERRERA OBREGON,BEATRIZ OBREGON DE HERRERA, GUAICARAMO.S.A.EFECTUARON ENGLOBE POR ESCRITURA 6016,DEL 22- DE OCTUBRE DEL 2013- NOTARIA 32 DE BOGOTA. REGISTRADO EL 28- DE OCTUBRE DEL 2013, AL FOLIO 1894169QUE, GUAICARAMO.S.A. EFECTUO DIVISION MATERIAL Y DESENGLOBE POR ESCRITURA 1717 DEL 22 DE MARZO DEL 2007, NOTARIA 45 DE BOGOTA.REGISTRADO EL 30-03-DEL 2007, AL FOLIO1679695, ESTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DERECHO DE CUOTA DE MARIO ANTONIO BORDA BORDA POR ESCRITURA 1064, DEL 22 DE ABRIL DE 1.996, NOTARIA 35 DE BOGOTA.ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA MITAD A MONTOYA MEJIA RAFAEL POR ESCRITURA 672, DEL 02-07-DE 1.981, NOTARIA DE FACATATIVA. HERRERA OBREGON LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A ARROCERAS RIO GRANDE LIMITADA EN LIQUIDACION POR ESCRITURA 3478, DEL 16- 06- DE 1.979, NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR REMATE DE LA SUCESION DE ALDANA GUTIERREZ CAMPO ELIAS POR SENTENCIA SEGUIDO EN SECCION DE COBRANZA Y EJEC.ADM.IMP EL 20-12- DE 1.965, REGISTRADO EL 04-04- DE 1.966, AL FOLIO 403560

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) KR 120A 77B 24 LT 10 (DIRECCION CATASTRAL)

3) KR 120A 77B 24 (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 120A 77B 24 LT 10 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE S RESERVA DE GRANADA " P.H. # SUPERLOTE 10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1912685





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

**Certificado generado con el Pin No: 231110291285169781**

**Nro Matrícula: 50C-1913008**

Pagina 3 TURNO: 2023-760883

Impreso el 10 de Noviembre de 2023 a las 01:39:14 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-760883**

**FECHA: 10-11-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

Bogotá D.C., octubre 2023

Señores

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

**Att. Dirección Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda**

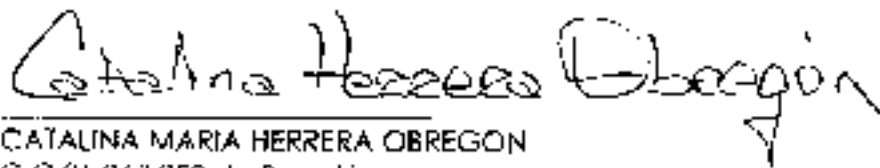
**Secretaría del Hábitat**

Ciudad

Apreciados Señores:

El suscrito, CATALINA MARIA HERRERA OBREGON, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 21.067.859, obrando en nombre y representación legal de GUACARAMO S.A.S., sociedad legalmente constituida con domicilio en esta ciudad, lo cual acredito con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria que se anexa, por medio del presente escrito me permito manifestar que coadyuvo la radicación de documentos que hará **AMARILLO S.A.S** para anunciar y enajenar los inmuebles que harán parte del proyecto RESERVA DE GRANADA VI ubicado en la CRA 120 A // B 24 LOTE 10 actual en la urbanización PARQUES DE GRANADA de la localidad de Engativa de esta ciudad.

Cordialmente,



CATALINA MARIA HERRERA OBREGON  
C.C.21.067.859 de Bogotá

## ESCRITURA NÚMERO

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023). -----

OTORGADA EN LA NOTARIA [\_\_\_\_\_] ( ) DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA D.C. -----

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA. -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante la NOTARIA [\_\_\_\_\_] ( ) DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA D.C., cuyo NOTARIO es \_\_\_\_\_ se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

Compareció: por una parte, (i) **MARGARITA LLORENTE CARREÑO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.250.220 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal de **AMARILO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993), otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.185.295-1 y que por escritura pública número tres mil once (3011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que comparece en su calidad de Fideicomitente en el contrato de fiducia mercantil el dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019); sociedad que a su vez obra en calidad de apoderada especial de (ii) Fiduciaria Bogotá S.A., sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del círculo notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), que obrará en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ**, que para los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**, y de la otra parte, [\_\_\_\_\_]

mayor(es) de edad, domiciliado(a)(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [\_\_\_\_\_] expedida(s) en [\_\_\_\_\_] de estado civil [\_\_\_\_\_] quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:-----



-----  
**PRIMERA. OBJETO. LA VENDEDORA** transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y éste(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NÚMERO [\_\_\_\_\_] DE LA TORRE [\_\_\_\_\_]**, y **PARQUEADERO(S) NÚMERO(S) \_\_\_\_\_ [\_\_\_\_\_]**, el(los) cual(es) hace(n) parte del Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, ubicado en Bogotá D.C., que se construirá sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1913008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuya área, medidas y linderos son los siguientes:

**SUPERLOTE 10. ÁREA:** Cuatro mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (4.994,33 m<sup>2</sup>). **LINDEROS:** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos. Entre los puntos MZ12A-07 y MZ12A-12: Línea recta, en dimensión de cuarenta metros con treinta y nueve centímetros (40.39), línea, colindante con el Superlote 11. Entre los puntos MZ12A-12 y MZ12A-14: Pasando por el punto MZ12A-13, línea quebrada, en dimensiones de veinte metros con setenta y seis centímetros (20.76 m.), y cuarenta y cinco metros con ochenta y siete centímetros (45.87 m.), líneas, colindantes con el Superlote 9B. Entre los puntos MZ12A-14 y MZ12A-06: Pasando por los puntos MZ12A-15 y MZ12A-16, línea quebrada, en dimensiones de cuarenta y tres metros (43.00 m.), un metro con cuarenta y cuatro centímetros (1.44 m.), y cuatro metros (4.00 m.), líneas, colindantes con el Superlote 9A. Entre los puntos MZ12A-06 y 6L: Línea quebrada, en dimensiones de veintiún metros con treinta y un centímetros (21.31 m.), y diecinueve metros con setenta y cuatro centímetros (19.74 m.), líneas colindantes con vía V-4, Entre los puntos 6L y MZ12A-07: Pasando por los puntos 5L y 10L, línea quebrada, en dimensiones de doce metros con treinta centímetros (12.30 m.), trece metros con dieciséis centímetros (13.16 m.), y setenta y ocho metros con treinta y siete centímetros (68.37 m.), líneas, colindantes con vía V-5.

**LINDEROS ESPECIALES:**

**a) Apartamento**

**b) Parqueadero**

**PARAGRAFO PRIMERO:** El(los) referido(s) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria Nos. [\_\_\_\_\_], de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** El apartamento objeto de la presente venta será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. El(los) parqueadero(s) para estacionar vehículo(s) liviano(s), de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** o sus causahabientes a cualquier título. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, registrar la presente enajenación a título de compraventa del **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ** con NIT. 830.055.897-7, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a favor de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**SEGUNDA.** La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, declaración de **LA VENDEDORA** que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara conocer y aceptar.

**TERCERA. TRADICIÓN.** **LA VENDEDORA** es actualmente propietaria de los inmuebles que conforman el Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, por haberlos adquirido así:

1. El lote de terreno lo adquirió por transferencia que a título de aporte en fiducia mercantil le hizo la sociedad **GUAICARAMO S.A.** mediante la escritura pública número [\_\_\_\_\_] [\_\_\_] del [\_\_\_\_\_] [\_\_\_] de [\_\_\_\_\_] de dos mil [\_\_\_\_\_] [\_\_\_] otorgada en la Notaría [\_\_\_\_\_] [\_\_\_] del Círculo de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1913008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.
2. La propiedad de las edificaciones accederá al derecho de dominio sobre el terreno, que pertenece al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI-FIDUBOGOTÁ**, voceado y administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en virtud del contrato de fiducia mercantil, suscrito mediante documento privado del veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023) (en adelante el “**CONTRATO DE FIDUCIA**”), entre **AMARILO S.A.S.** y otros, por una parte, y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, por la otra.

**PARÁGRAFO.** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no

asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA**, suscrito con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al Fideicomitente o al Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho Conjunto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, lo cual es responsabilidad de **AMARILO S.A.S.** en su condición de Fideicomitente del proyecto. De igual manera, **AMARILO S.A.S.**, en su condición antes anotada, saldrá en forma irrevocable al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con los artículos 1893 y 1914 del Código Civil.

**CUARTA. DOMINIO Y LIBERTAD. LA VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él(los), y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que estará sometido el Conjunto Residencial Reserva de Granada VI. En todo caso, **AMARILO S.A.S.** saldrá al saneamiento conforme a la ley en los términos del artículo 1893 y 1914 del Código de Civil.

**PARÁGRAFO. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, constituirán a favor de CODENSA S.A. E.S.P., servidumbre(s) a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra(n) una(s) subestación(es) eléctrica(s) que forma(n) parte del Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, servidumbre(s) que se registrará(n) en el folio de mayor extensión y en cada uno de los folios individuales de las unidades privadas del Conjunto en virtud de la cual CODENSA S.A. E.S.P., o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la(s) subestación(es) instalada(s), pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a CODENSA S.A. E.S.P. En todo caso **AMARILO S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley, en los términos del artículo 1.893 del Código Civil.

**QUINTA. REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **AMARILO S.A.S.** de conformidad con la Ley. -----  
-----

**SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de el(los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de

que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n)(aron) a **LA VENDEDORA** así:

a.) La suma de [\_\_\_\_\_]

que **LA VENDEDORA** declara recibida en la fecha a satisfacción.

b.) La suma de \_\_\_\_\_ que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** cancelará(n) con ahorro programado que tiene(n) depositado en \_\_\_\_\_, una vez dicha entidad efectúe el desembolso correspondiente y más tardar el día de la firma de la escritura pública de compraventa.

c.) El saldo del precio, o sea la suma de \_\_\_\_\_, que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) con el producto de un préstamo que le(s) concedió \_\_\_\_\_, en adelante simplemente conocida como **EL BANCO**, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, y se liquidará una vez le sea presentada, a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con un certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido y el acta de entrega firmada por las partes a satisfacción.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las suma adeudada por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** señalada en el literal c) de esta cláusula se cancelará o abonará, en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de esta escritura, durante el cual pagará(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a **LA VENDEDORA** intereses mensuales a la tasa del DTF + 2.5 puntos o el interés remuneratorio máximo legalmente permitido si la tasa anteriormente mencionada supera ésta última, los cuales se pagarán anticipadamente el día de la suscripción del presente instrumento público; en caso de mora, reconocerá(n) intereses de mora sobre dicho saldo a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la ley 510 de 1999.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto del banco financiador, cuando este último incumpliera por culpa de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, pagará(n) este(os) intereses de mora a la tasa máxima legal permitida. No obstante, esta estipulación no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **LA VENDEDORA** exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **LA VENDEDORA**, conforme a la ley.

**PARÁGRAFO TERCERO.** **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** faculta(n) a **LA**

**VENDEDORA** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(los) y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto del banco financiador.

**PARÁGRAFO CUARTO.** No obstante la forma de pago pactada, **LA VENDEDORA** renuncia a la condición resolutoria derivada de ésta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

**SÉPTIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS.** El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto Residencial Reserva de Granada VI y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de el(los) inmueble(s). **AMARILO S.A.S.**, en calidad de Fideicomiente se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) materia de la presente Compraventa por concepto de impuesto predial. La contribución por valorización (en caso de haber lugar a ella) se encuentra a cargo de **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS)** a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa. **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obliga(n) a reintegrar a **AMARILO S.A.S.** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la presente escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS)** pague(n) la suma de dinero que le(s) corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genera la escritura pública de compraventa en mención. **EL (LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(n) conocer y aceptar que a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) y, por lo tanto, libera a **LA VENDEDORA** y/o **AMARILO S.A.S.** de toda responsabilidad por el cumplimiento de tales obligaciones. **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS)** tampoco podrá(n) excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Es obligación de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma y/o del aparato. Los derechos de conexión o activación de la(s) línea(s) telefónica(s) aprobada(s) deberá(n) ser pagadas por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** de

acuerdo con la facturación de dicha empresa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA VENDEDORA** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de tasas de servicios públicos, y dotado con las acometidas domiciliarias descritas en el Anexo Informativo entregado a **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** con el formato de Solicitud de Compra del(los) inmueble(s). El servicio de telefonía junto con el aparato telefónico será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Salvo culpa o negligencia, AMARILO S.A.S. no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono.

**PARÁGRAFO CUARTO.** El apartamento objeto del presente contrato dispone de una ductería para que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** instale el sistema de televisión que sea de su preferencia.

**PARÁGRAFO QUINTO. EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** por razones de orden técnico y de seguridad de los habitantes del Conjunto Residencial, no podrán instalar duchas eléctricas en el inmueble objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO. LA VENDEDORA** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de la copropiedad.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** La red general de gas se deja a la entrada de cada vivienda hasta los sitios previstos para los contadores.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** Se entrega el contador eléctrico instalado, interruptores, tomas y rosetas.

**OCTAVA. ENTREGA.** En la fecha Amarilo S.A.S. ha hecho entrega real y material a satisfacción a **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el reglamento de propiedad horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble, bienes comunes que se entregan de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001.

**NOVENA. GASTOS.** Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **LA VENDEDORA** y cincuenta por ciento (50%) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos de impuesto de registro y registro de la venta y los gastos y derechos notariales de impuesto de registro y registro de la hipoteca a favor del banco financiador y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **LA VENDEDORA** o del banco serán asumidos

exclusivamente por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y registro que se originen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento (100%) por **LA VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Estos gastos y derechos no hacen parte del precio de el(los) inmueble(s) y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA VENDEDORA** se abstendrá de tramitar la presente escritura pública de compraventa hasta tanto no reciba de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos y derechos notariales, registro e impuesto de registro.

**DÉCIMA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.** Por medio de la radicación número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil [\_\_\_\_\_] [(\_\_\_\_)] de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat otorgó el permiso para su enajenación.

**UNDÉCIMA.** Es obligación de Amarilo S.A.S. efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, una vez se escriture la última unidad privada que lo conforma.

**DUODÉCIMA. EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer el alcance de las obligaciones del contrato de fiducia mercantil a que se refiere el presente contrato, suscrito el [\_\_\_\_\_] [(\_\_\_\_)] de [\_\_\_\_\_] de dos mil [\_\_\_\_\_] [(\_\_\_\_)].

**DÉCIMA TERCERA. CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrita entre Amarilo S.A.S., por una parte, y **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, por la otra.

La suscrita, **MARGARITA LLORENTE CARREÑO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.250.220 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de representante legal de **AMARILO S.A.S.**, hace las siguientes declaraciones:

1. Que acepta que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ**, comparece solo en calidad de **VENDEDORA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa.
2. Que acepta la compraventa que hace la **VENDEDORA**.
3. Aceptan que **LA FIDUCIARIA** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

4. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto del predio donde se desarrolla el Conjunto Residencial Reserva de Granada VI y de las unidades resultantes del mismo conforme a la Ley y al CONTRATO DE FIDUCIA.

5. Que se obliga a responder por la calidad de la construcción de el(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa.

6. Que coadyuva la presente compraventa que sobre el(los) inmueble(s) en venta hace LA VENDEDORA.

Presente: **EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS):**

,de las condiciones civiles ya indicadas, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS), manifestó(aron):

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la compraventa en ella contenida. -----  
-----

b) Que acepta(n) la entrega de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa y de las zonas comunes esenciales del Conjunto señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal en la prorrata correspondiente a el(los) inmueble(s), conforme lo indica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el sentido que se presume la entrega de los bienes comunes esenciales con la entrega del bien privado. ----  
-----

c) Que autoriza al banco financiador para que el saldo neto del crédito que le otorgó sea girado a favor de LA VENDEDORA.

d) Que con el otorgamiento de este instrumento LA VENDEDORA da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre AMARILO S.A.S. por una parte y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por la otra, con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.

e) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble.

f) Que respetará la libre comercialización de el o los apartamento(s) modelo(s) con que cuenta el Conjunto, y que no realizará ni promoverá ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s).

g) Que conoce(n) y acepta(n) que LA VENDEDORA no es gerente del PROYECTO, ni constructor, ni interventor por lo que no está obligada frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) a responder por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, los precios de las unidades por la entrega de las mismas, así como por ningún aspecto técnico relacionado con la construcción de el(los) inmueble(s) que adquiere(n), lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de AMARILO S.A.S.-  
-----



En este estado AMARILO S.A.S. como administradora provisional, certifica que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001.-----

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
RESERVA DE GRANADA VI**

**1. TÉRMINOS DEL CONTRATO.**

**1.1. PARTES INTERVINIENTES. LA PROMITENTE VENDEDORA:**

[\_\_\_\_\_], mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número [\_\_\_\_\_], quien actúa en su condición de apoderada especial de **AMARILO S.A.S.**, sociedad constituida por medio de la escritura pública número treinta y uno (31) otorgada el doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993) en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que celebró con Fiduciaria Bogotá S.A. contrato de fiducia mercantil el dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), en virtud del cual **AMARILO S.A.S.**, es el Fideicomitente del proyecto de construcción denominado **RESERVA DE GRANADA VI**, en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI-FIDUBOGOTÁ**.

**1.2. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS):**

Apellidos		Nombres			Cédula	De	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		Escritura	Notaría	Fecha	Profesión	Dirección Residencia	
Teléfono	Empresa		Cargo	Dirección Oficina		Teléfono	
Porcentaje							
Correo electrónico: <i>(obligatoria facturación electrónica)</i>							

Apellidos		Nombres			Cédula	De	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		Escritura	Notaría	Fecha	Profesión	Dirección Residencia	
Teléfono	Empresa		Cargo	Dirección Oficina		Teléfono	
Porcentaje							
Correo electrónico: <i>(obligatoria facturación electrónica)</i>							

**1.3. OBJETO DEL CONTRATO:** El(Los) inmueble(s) que se enuncia(n) a continuación, que hace(n) parte del Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, cuyos linderos individuales y su descripción y acabados constan en los anexos 1 y 2 de la presente promesa de compraventa.

CLASE	TORRE	UNIDAD	PARQUEADERO	DIRECCIÓN	VALOR

**1.4. PRECIO Y FORMA DE PAGO**

<b>VALOR TOTAL</b>	\$
--------------------	----

**FORMA DE PAGO:**

<b>1.4.1. VALOR CUOTA INICIAL</b>	\$
-----------------------------------	----

La suma enuncia en el numeral 1.4.1. anterior, se pagará así:

- a) La suma de \$[\_\_\_\_\_] recibida a la fecha.
- b) La suma de \$[\_\_\_\_\_], que se pagará en la siguiente forma:

#	FECHA dd/mm/a	VALOR \$	#	FECHA dd/mm/aa	VALOR \$	#	FECHA dd/mm/a	VALOR \$
1			5			9		
2			6			10		
3			7			11		
4			8			12		

- c) La suma de: \$ [\_\_\_\_\_] que corresponde al auxilio de cesantías a que tiene(n) derecho como trabajador(es) que es(son) de: [\_\_\_\_\_] que tiene consignados en [\_\_\_\_\_] y que se le pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** mediante consignación al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI- FIDUBOGOTÁ**, el día [\_\_\_\_\_].
- d) La suma de \$[\_\_\_\_\_], que provendrá de ahorros que **EL (LA, LOS, LAS)**

**PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** tienen en la cuenta AFC número [\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_]. La citada suma de dinero la entregarán **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** mediante consignación al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI- FIDUBOGOTÁ**, el día [\_\_\_\_\_].

- e) La suma de \$[\_\_\_\_\_], que provendrá de ahorros que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** tiene(n) en el **FONDO DE PENSIONES VOLUNTARIAS** [\_\_\_\_\_], cuenta número [\_\_\_\_\_] y que pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** mediante consignación al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ**, el día [\_\_\_\_\_].

<b>1.4.2. VALOR FINANCIACIÓN</b>	\$
----------------------------------	----

La suma enuncia en el numeral 1.4.2. anterior, se pagará o abonará en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la escritura pública de compraventa. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a presentar ante el banco [\_\_\_\_\_], los documentos necesarios para tramitar el crédito a más tardar el día: [\_\_\_\_\_].

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a tramitar y gestionar por su cuenta y riesgo la aprobación del crédito ante [\_\_\_\_\_], reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija, los cuales declara(n) conocer.

#### **1.5. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA:**

Día:	Mes:	Año:
------	------	------

En la **NOTARÍA** [\_\_\_\_\_] [\_\_\_] **DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

**PARÁGRAFO.** La fecha de otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, evento en el cual, las partes se comprometen a firmar un otrosí antes de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento del presente Contrato de Promesa.

#### **1.6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:**

**LA PROMITENTE VENDEDORA:** Calle 90 No. 11ª - 27 Bogotá. Tel: 580 3300.

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS):**

Dirección: [\_\_\_\_\_].

Teléfono: [\_\_\_\_\_].

## 2. DESARROLLO DEL CONTRATO:

Entre los suscritos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** identificados en los numerales 1.1. y 1.2 anteriores, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a que Fiduciaria Bogotá S.A., sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del círculo notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), que obrará en la escritura pública de compraventa del inmueble como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ**, transfiera a título de venta en favor de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** el derecho de dominio y la posesión que tendrá y ejercerá sobre el(los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral 1.3. del presente contrato, el(los) cual(es) hace(n) parte del Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, ubicado en Bogotá D.C., que se construirá sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1913008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuya área, medidas y linderos son los siguientes:

**SUPERLOTE 10. ÁREA:** Cuatro mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados con treinta y tres decímetros cuadrados (4.994,33 m<sup>2</sup>). **LINDEROS:** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos. Entre los puntos MZ12A-07 y MZ12A-12: Línea recta, en dimensión de cuarenta metros con treinta y nueve centímetros (40.39), línea, colindante con el Superlote 11. Entre los puntos MZ12A-12 y MZ12A-14: Pasando por el punto MZ12A-13, línea quebrada, en dimensiones de veinte metros con setenta y seis centímetros (20.76 m.), y cuarenta y cinco metros con ochenta y siete centímetros (45.87 m.), líneas, colindantes con el Superlote 9B. Entre los puntos MZ12A-14 y MZ12A-06: Pasando por los puntos MZ12A-15 y MZ12A-16, línea quebrada, en dimensiones de cuarenta y tres metros (43.00 m.), un metro con cuarenta y cuatro centímetros (1.44 m.), y cuatro metros (4.00 m.), líneas, colindantes con el Superlote 9A. Entre los puntos MZ12A-06 y 6L: Línea quebrada, en dimensiones de veintiún metros con treinta y un centímetros (21.31 m.), y diecinueve metros con setenta y cuatro centímetros (19.74 m.), líneas colindantes con vía V-4, Entre los puntos 6L y MZ12A-07: Pasando por los puntos 5L y 10L, línea quebrada, en dimensiones de doce metros con treinta centímetros (12.30 m.), trece metros con dieciséis centímetro (13.16 m.), y setenta y ocho metros con treinta y siete centímetros (68.37 m.), líneas, colindantes con vía V-5.

**PARÁGRAFO.** No obstante la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en esta cláusula y de los linderos particulares que constan como Anexo 1 a esta promesa, el(los) inmueble(s) se promete(n) en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le correspondan.

**SEGUNDA. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa el día señalado en el numeral 1.5 del presente contrato, a las tres de la tarde (3:00 p.m.) en la Notaría [\_\_\_\_\_] [\_\_\_] del Círculo de Bogotá D.C.

**PARÁGRAFO PRIMERO: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI** estará obligada a firmar la escritura de compraventa, siempre y cuando **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** haya(n) cumplido con todos los requisitos para ello, en particular, más no exclusivamente, haber obtenido la aprobación del crédito para pagar el saldo adeudado, el cual deberá estar vigente hasta el momento del desembolso por parte del banco conforme se establece en el presente contrato, así como haber efectuado la expedición de las garantías exigidas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para garantizar el pago del precio total de venta; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del banco, como firma de pagaré, constitución de seguros, etc., trámites que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare 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 **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, señalada en el numeral 1.6. anterior. Será responsabilidad de éste(a) (os) (as) comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma notaría.

**PARÁGRAFO CUARTO.** La obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI** otorgue la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, se entiende vinculante para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, como puede ser la demora en la instalación de redes y conexión de los

servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado y gas, por parte de las empresas distritales o autoridades municipales, según corresponda, sin que por estos eventos exista culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. 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 **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la ejecución de las obras y/o trabajos se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito, la fuerza mayor o el hecho de terceros, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito, la fuerza mayor o el hecho de un tercero fuere de tal magnitud que obligara a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** se prorrogará por períodos sucesivos de treinta (30) días calendario que se fijará mediante otrosí que suscribirán las partes, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, señalada en el numeral 1.6. del presente contrato.

**TERCERA. LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que formalizará el presente contrato, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, según lo previsto en la cláusula anterior.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La entrega de (los) inmueble(s) como unidades privada(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, declaración que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo caso de fuerza mayor o caso fortuito, éste(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de (l)(los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o donde ésta le señale.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, detalles éstos que no serán causa para no recibir el(los) inmueble(s), entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** ha(n) recibido el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Las partes podrán de común acuerdo, adelantar o postergar la fecha de entrega real y material de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, dejando constancia escrita mediante otrosí a la presente promesa.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Desde la fecha de entrega real y material del (los) inmueble(s), serán de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños

o deterioro que NO obedezcan a vicios de la construcción, por los cuales responderá **AMARILO S.A.S.**, en los términos de ley, quien para efectos del presente contrato es aceptado por las partes como **FIDEICOMITENTE** del proyecto.

**PÁRAGRAFO SEXTO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de los parqueaderos podrá realizarse con posterioridad a la entrega del apartamento, según el desarrollo constructivo del proyecto, sin que esto constituya un incumplimiento.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** De igual manera, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que al momento de la entrega del(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa de compraventa, las obras de zonas comunes, de etapas y/o subetapas diferentes a donde se encuentran ubicado(s) el(los) inmueble(s), parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el Conjunto, podrán estar en proceso de acabados y/o construcción, lo cual no será causal o justificación para no recibir el inmueble.

**CUARTA.** El precio y forma de pago del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta son los indicados en el numeral 1.4. del presente contrato, obligándose **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a pagar puntualmente este valor a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**, en las oficinas de esta última. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** desde ahora autoriza(n) al banco para que el producto líquido del préstamo se destine a abonar la obligación hipotecaria que en mayor extensión constituirá el **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**, a favor del banco [\_\_\_\_\_]. Si a la fecha de la liquidación del crédito no existieren obligaciones a cargo de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI** y a favor del banco [\_\_\_\_\_], **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** autoriza(n) a el banco para que el valor del crédito le sea entregado a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento de coincidir alguno(s) de los pagos con la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, el pago respectivo debe hacerse con cheque de gerencia girado a favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** vocera del **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Desde la fecha de entrega de(l)(los) inmueble(s), o de la fecha en la cual se entienda(n) entregado(s) tal(es) inmueble(s), según lo convenido en este contrato, y hasta la fecha de abono efectivo del saldo que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** pagará(n) con el producto del crédito que el banco le(s) otorgará, aquel(los) reconocerá(n) a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** vocera del **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**, intereses mensuales a la tasa del DTF + 2.5 puntos o el interés remuneratorio máximo legalmente permitido si la tasa anteriormente mencionada supera ésta última, los cuales se pagarán anticipadamente el día de la suscripción de la escritura pública de compraventa por la cual se perfeccione el presente contrato; en caso de mora, reconocerá(n) intereses de mora sobre dicho saldo a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la Ley 510 de 1999.



**PARÁGRAFO TERCERO.** Antes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa con la cual se formalizará el presente contrato, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a otorgar en favor **LA PROMITENTE VENDEDORA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, título valor con el cual garantizará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el pago del crédito que el primero tramitó y obtuvo de la respectiva entidad financiera. Una vez **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba de la entidad financiera el valor del crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** devolverá a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** el pagaré y la respectiva carta de instrucciones.

**PARÁGRAFO CUARTO.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre el banco para perfeccionar el crédito, y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de este contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** incurre(n) en mora en el pago de uno cualquiera de los instalamentos que conforman el precio de venta, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, además del derecho que le asiste para cobrar los respectivos intereses que genere la mora, podrá resolver de pleno derecho el presente contrato por incumplimiento de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, quedando, en consecuencia, con plena libertad para retener los dineros pactados a título de arras, y con la obligación de restituir la diferencia entre el dinero entregado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, lo cual deberá tener lugar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le envíe a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** una comunicación en la que se le indique que por la mora en el pago del precio tomó la determinación de resolver el presente contrato. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO SEXTO.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no podrá(n) ceder su posición contractual en el presente contrato.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta(n) que no le solicitará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** modificar la forma de pago, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa.

**QUINTA.** La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto Residencial Reserva de Granada VI en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra en trámite. Una vez elaborado y registrado se le hará conocer a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** si así lo solicita.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** acepta(n) de antemano toda reforma, adición, aclaración o modificación que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga al reglamento de propiedad horizontal hasta la firma de la escritura pública de la compraventa prometida, las cuales se obligan a comunicar a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, rigiéndose en todo caso por lo preceptuado por la Ley 675 de 2001, salvo las autorizaciones que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se hubiere reservado en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El Conjunto Residencial RESERVA DE GRANADA VI hace parte de la Agrupación de Lotes Reserva de Granada, la cual está sometida al régimen de propiedad horizontal, en los términos de la escritura pública número dos mil ciento noventa y uno (2191) otorgada el treinta (30) de mayo de dos mil catorce (2014) en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá D.C. En consecuencia, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** está(n) obligado(s) a cumplir, además de las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación y sus reformas, las contenidas en el Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, el cual se halla en trámite.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que los residentes de los demás conjuntos de la Agrupación están haciendo uso de los bienes que hacen parte de la misma, los cuales tienen el deterioro natural derivado del paso del tiempo.

**PARÁGRAFO CUARTO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** acepta(n) de antemano toda modificación que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga al reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes Reserva de Granada.

**PARÁGRAFO QUINTO. DESARROLLO DE OBRAS FUTURAS: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras de construcción de los inmuebles, zonas comunes o de cesión que integran en Conjunto Reserva de Granada VI, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto. Esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto **LA PROMITENTE VENDEDORA** enajene la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

**SEXTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a adelantar y tramitar ante [\_\_\_\_\_], en adelante **EL BANCO**, su solicitud de crédito, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que éste exija, y que declara(n) conocer, a más tardar en la fecha indicada en el numeral 1.4.2. del presente contrato. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) especialmente que conoce(n) el monto de los ingresos mínimos requeridos para aprobar el crédito y la forma de acreditarlos, declarando cumplirlos fielmente. Si después de radicado el crédito **EL BANCO** exigiese otros documentos, deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije **EL BANCO** o en su defecto **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Igualmente, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a suministrar oportunamente los documentos y garantías que exija **EL BANCO** necesarios para el otorgamiento del crédito, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no diese(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados,

se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la cual podrá resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este contrato en cláusula posterior, y prometer en venta el(los) inmueble(s) a terceros con plena libertad. No obstante, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a pagar intereses a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI** a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se desembolse el crédito.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** o un representante suyo, podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en el trámite de los documentos con destino a **EL BANCO**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(los) que es exclusivamente de su cargo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento en que reunidos por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todos los requisitos exigidos por **EL BANCO**, éste negase el préstamo solicitado por causas ajenas a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, este contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**, restituir los dineros recibidos a cuenta del negocio, sin deducción alguna y sin causación de intereses. Si se debiese el rechazo del crédito a causas imputables a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** como por ejemplo tener sanción bancaria o no cumplir con los ingresos mínimos requeridos, o no poder probar tales ingresos mínimos, entre otros, el contrato también se resolverá de pleno derecho, pero en tal evento **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**, restituirá los dineros recibidos en el mismo plazo señalado, previa deducción de las sumas entregadas como arras.

**SÉPTIMA.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que el **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ** voceado y administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es el propietario fiduciario de los inmuebles que conformarán el Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, por transferencia que a título de aporte en fiducia mercantil se efectuó a su favor mediante escritura pública número [\_\_\_\_\_] otorgada en la Notaría [\_\_\_\_\_] del Círculo de Bogotá.

**PARÁGRAFO.** **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** comparecerá en la escritura de compraventa que formalizará el presente contrato como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI** constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil del dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) entre **AMARILO S.A.S.**, por una parte, y **Fiduciaria Bogotá S.A.** por la otra, por lo tanto, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y por lo tanto no es responsable por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** que de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil originario del

patrimonio autónomo tiene la calidad de desarrollador, constructor y gerente. El saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote en el que se desarrolla el proyecto es obligación de la sociedad Guaicaramo S.A. en su calidad de fideicomitente aportante en el **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**.

**OCTAVA. LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**, no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del(los) mismos, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encontrará(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó, y de una hipoteca abierta sin límite en la cuantía que en mayor extensión constituyó **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI** a favor del banco [\_\_\_\_\_] mediante escritura pública número [\_\_\_\_\_] otorgada en la Notaría [\_\_\_\_\_] del Círculo de Bogotá. Esta hipoteca será cancelada a expensas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el mismo instrumento en que se otorgue la escritura de venta a que hace referencia este contrato. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de lo(s) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 y siguientes del Código de Civil. El saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del lote en el que se desarrolla el proyecto es obligación de la sociedad Guaicaramo S.A. en su calidad de fideicomitente aportante en el **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**.

**PARÁGRAFO: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declaran conocer y aceptar que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada Conjunto Residencial Reserva de Granada VI, constituirán a favor de **CODENSA S.A. E.S.P.**, servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del Conjunto Residencial RESERVA DE GRANADA VI, servidumbre que se registrará en el folio en mayor extensión del Conjunto y/o en el folio de cada una de las unidades inmobiliarias que lo conforman, en virtud de la cual **CODENSA S.A. E.S.P.**, o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, instalar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a **CODENSA S.A. E.S.P.** En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código Civil.

**NOVENA.** Las partes acuerdan como arras de retracto del presente contrato la suma equivalente al [\_\_\_\_\_] (\_\_\_%) del valor del presente contrato, reguladas conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio. Esta suma se entiende entregada por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** de conformidad con lo establecido en los términos de este 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 que perfeccionará este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que sea **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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 cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al recibo por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la notificación del desistimiento por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si la facultad de retracto la ejerciere **LA PROMITENTE VENDEDORA** a pesar del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, deberá restituirá las arras dobladas a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que notifique a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, en la dirección de notificación estipulada en el numeral 1.6. de la presente promesa, su interés de no continuar con el negocio.

**DÉCIMA. LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar a paz y a salvo el(los) inmueble(s) por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a pagar el impuesto predial por el año gravable en el que se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga a reintegrar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la citada escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** pague(n) las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente contrato. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** tampoco podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral.

En consecuencia, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente contrato y, por lo tanto, liberan a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o a Fiduciaria Bogotá S.A., de toda responsabilidad en el cumplimiento de tales obligaciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Es obligación de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma y/o del aparato. Los derechos de conexión o activación de la(s) línea(s) telefónica(s) aprobada(s) deberá(n) ser pagadas por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** de acuerdo con la facturación de dicha empresa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de tasas de servicios públicos, y dotado con las acometidas domiciliarias descritas en el Anexo Informativo entregado a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** con el formato de Solicitud de Compra del(los) inmueble(s). El servicio de telefonía junto con el aparato telefónico será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Salvo culpa o negligencia, **AMARILO S.A.S.** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono.

**PARÁGRAFO CUARTO.** El apartamento objeto del presente contrato dispone de una ductería para que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** instale el sistema de televisión que sea de su preferencia.

**PARÁGRAFO QUINTO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** por razones de orden técnico y de seguridad de los habitantes del Conjunto Residencial, no podrán instalar duchas eléctricas en el inmueble objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO. LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de la copropiedad.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** La red general de gas se deja a la entrada de cada vivienda hasta los sitios previstos para los contadores.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** Se entrega el contador eléctrico instalado, interruptores, tomas y rosetas.

**UNDÉCIMA.** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta promesa serán de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LA PROMITENTE VENDEDORA** de conformidad con los plazos y las normas establecidas en la ley.

**DUODÉCIMA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación del proyecto, calidades, condiciones y extensión superficiaria, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de(l)(los) inmueble(s) objeto de este contrato y del Conjunto al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Así mismo, declara(n) que conoce(n) las condiciones de la

negociación, áreas y zonas comunes del proyecto y acepta(n) de igual manera el régimen de propiedad Horizontal al que estará(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa y acepta(n) el estrato socioeconómico del Conjunto. No obstante, las condiciones y características antes descritas, cumplen una finalidad enunciativa y no taxativa, las cuales podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del proyecto urbanístico, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter distrital, municipal o nacional que así lo solicite.

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer que identificó(aron) en los planos del Conjunto las características, dimensión y ubicación del parqueadero materia del presente contrato, el cual tendrá folio de matrícula inmobiliaria independiente, sus linderos individuales y su descripción y acabados constan en los anexos 1 y 2 de la presente promesa de compraventa.

Las dimensiones de muros, vanos, clóset, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados.

Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, 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 y serán de similar apariencia en los acabados de(1)(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre los cuales se edifica el Conjunto podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

**DÉCIMA TERCERA.** Los derechos notariales que se originen por la celebración del contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, esto es, cincuenta por ciento (50%) **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **RESERVA DE GRANADA VI** y cincuenta por ciento (50%) **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos de impuesto de registro de la hipoteca a favor de **EL BANCO** y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **EL BANCO**, así como las copias con destino al **BANCO** o cualquier otra que se solicite, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión, si esta se constituyere, serán asumidos ciento por ciento (100%) por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalicen el presente contrato hasta tanto no reciba de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** las sumas que le corresponde pagar por concepto de: (i) gastos notariales, (ii) registro e (iii) impuesto de registro.

**DÉCIMA CUARTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no

intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del Conjunto, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

**DÉCIMA QUINTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** autorizan a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, desde ahora y sin más formalidades, para que ceda la presente promesa de compraventa a favor del patrimonio autónomo denominado **FAI RESERVA DE GRANADA VI**.

**DÉCIMA SEXTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo del Proyecto **RESERVA DE GRANADA VI** y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo y a la Sala de Ventas, durante toda la gestión de ventas del Edificio.

**PARÁGRAFO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** acepta(n) que su inmueble sea entregado con especificaciones si no iguales, sí similares a las del apartamento modelo, conservando la calidad de materiales y construcción. Es claro que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y que no hacen parte del inmueble objeto del contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** no diere(n) cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contrae(n) de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI RESERVA DE GRANADA VI** una suma igual a la entregada como arras y esta última quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial, y podrá libremente disponer de(l)(los) inmueble(s), restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de la suma pactada como arras. Correlativamente, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FAI RESERVA DE GRANADA VI** restituirá doblada la suma entregada como arras si incumpliere las obligaciones contenidas en este documento, y como en el caso anterior, devolverá los dineros recibidos a cuenta del negocio y sin causación de intereses.

**PARÁGRAFO.** En caso de resolverse este contrato por incumplimiento de cualquiera de las partes o por cualquier otra causa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituir a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** las sumas recibidas a cuenta del negocio, efectuando las deducciones a que haya lugar, previa solicitud escrita de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con constancia de recibo.

**DÉCIMA OCTAVA.** El apartamento objeto de la presente promesa será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Los parqueaderos para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** o sus causahabientes a cualquier título.



**DÉCIMA NOVENA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.** Se efectuó por medio de la radicación del veintiocho (28) de enero del dos mil veinte (2020) ante la Secretaría de Planeación Municipal de la Alcaldía de Cajicá.

**VIGÉSIMA.** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integran la parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** (si está conformada por una o varias personas naturales) este contrato se resolverá de pleno derecho.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** Es obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el Conjunto Reserva de Granada VI una vez se legalice la última escritura de venta del Conjunto.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. GARANTÍAS. LA PROMITENTE VENDEDORA,** para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del Conjunto Reserva de Granada VI, se basará en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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.
2. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega del inmueble y, b) 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 a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble.
3. La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l) (los) inmueble(s) por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA** recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que

se presenten fisuras. Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** cambia(n) el color de los muros, coloca 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 los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l)(los) inmueble(s) adquirido(s).

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s), deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de(l)(los) inmueble(s) 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) y la relación de los daños.

**PARÁGRAFO CUARTO. 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 y 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 QUINTO.** Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del período de garantía, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el(los) inmueble(s) objeto de contrato en correcto estado.

**PARÁGRAFO SEXTO.** 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 SÉPTIMO. LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá por el mal uso de los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados.

**VIGÉSIMA TERCERA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer el alcance de las obligaciones del contrato de fiducia mercantil a que se refiere el presente contrato, suscrito el veintisiete (27) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el cual se encuentra a disposición de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**VIGÉSIMA CUARTA. DECLARACIONES DE EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS). EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) lo siguiente:

1. **ORIGEN DE FONDOS. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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.
2. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales, demandas y/o procesos, en contra suya, de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, por parte de autoridades colombianas o extranjeras, relacionados con el desarrollo de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana vigente.
3. **INCLUSIÓN EN LISTADOS DE CONTROL DE AUTORIDADES NACIONALES Y/O EXTRANJERAS.** Según el leal saber y entender de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, ni estos, 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 QUINTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se compromete(n) a implementar, monitorear y actualizar los controles necesarios a fin de evitar la ocurrencia de los hechos antes mencionados.

**VIGÉSIMA SEXTA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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 SÉPTIMA. LA PROMITENTE VENDEDORA** 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, en los siguientes casos:

1. En el evento en que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en el presente contrato.

**VIGÉSIMA OCTAVA.** En el evento en que el presente contrato se dé por terminado de acuerdo con lo previsto en la cláusula anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, deberá restituir a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, las sumas de dinero recibidas por concepto del precio del inmueble objeto del contrato, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de terminación del presente contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** autoriza(n) a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** 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, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** en desarrollo del presente contrato, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas.

**TRIGÉSIMA. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. FACTURACIÓN ELECTRÓNICA.** De conformidad con el Decreto 2242 de 2015 **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** la respectiva factura de venta a cuenta del negocio objeto de este contrato en la dirección de correo electrónico indicada en el numeral 1.2 de los términos del presente contrato como documento equivalente en los términos del artículo 616-1 del Estatuto Tributario. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** contará con diez (10) días calendario, contados a partir del envío de la factura por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para informar a esta última el acuse de recibo y/o el rechazo de la misma; **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** podrá manifestar su rechazo en documento separado físico o electrónico; una vez transcurrido el término recién mencionado **LA PROMITENTE VENDEDORA** entenderá para todos los efectos que la factura de venta ha sido recibida y aceptada por el **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**; todo lo cual **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a conservar la factura de venta por el término establecido en el artículo 632 del Estatuto Tributario, de conformidad con el artículo 6 del Decreto 2242 de 2015.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará la factura en formato de generación electrónica a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2242 de 2015 esté obligado a facturar electrónicamente, o no estando obligado a ello decide aceptar la factura en dicho formato. Si este fuere el caso, **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá informar de dicha condición a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y cumplir con todas las obligaciones estipuladas en el Decreto citado, incluyendo encontrarse registrado en el Catálogo de Participantes de Factura Electrónica.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. LA PROMITENTE VENDEDORA y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** declaran que sus respectivos representantes legales o apoderados especiales, en su caso, tienen registradas las firmas en la Notaría en donde se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. Por tal razón, **LA PROMITENTE VENDEDORA y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 12 decreto 2148 de 1983, no concurrirán a dicha Notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la citada escritura pública de compraventa, la cual suscribirán en sus oficinas, sin perjuicio de la obligación de presentar en la Notaría los documentos de rigor que le corresponde allegar para otorgar la escritura pública.

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** conoce(n) y acepta(n) la manifestación que ha hecho **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, en consecuencia, no se reputará incumplimiento de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI** la no comparecencia a la mencionada Notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la escritura pública de compraventa en mención, obligación que sólo deberá cumplir **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**TRIGÉSIMA TERCERA.** Toda modificación al presente contrato deberá constar por escrito y estar firmada por las partes.

**TRIGÉSIMA CUARTA.** La presente promesa de compraventa reúne todas las obligaciones y derechos a los que se obligan las partes en el presente negocio.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en la ciudad de [\_\_\_\_\_], en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor, el día [\_\_\_\_\_], por las partes.

**LA PROMITENTE VENDEDORA**

**EL (LA, LOS, LAS) PROMITENT  
COMPRADOR (A, ES, AS)**

**AMARILO S.A.S.**

**Nombre:**

----

**C.C. No.**

**Apoderado Especial.**

**Nombre:**

**C.C. No.**

Incluye anexos anunciados: Anexo 1. Linderos Individuales de(l)(los) inmueble(s) prometido(s).  
Anexo 2. Descripción y acabados de(l)(los) inmueble(s) prometido(s).

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y OBTENCIÓN DE BIENES DESTINADOS A VIVIENDA

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: \_\_\_\_\_ RESERVA DE GRANADA VI  
 ESTRATO: \_\_\_\_\_ 4 \_\_\_\_\_ No. de unidades de vivienda: \_\_\_\_\_ 1-4  
 DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_ Cra 120 a 77a 24  
 CONSTRUCTORA: \_\_\_\_\_ AMARILLO  
 FECHA (dd-mm-aa): \_\_\_\_\_

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO****2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados.

PILOTES \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_**2.2. PILOTES** SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES HINCADOS \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica.

MUROS EN CONCRETO \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_**2.4. MAMPOSTERÍA****2.4.1. LADRILLO A LA VISTA** SI  NO

Tipo de ladrillo y localización.

Ladrillo paramante presido, exteriores de la torre  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_**2.4.2. BLOQUE** SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No. 4  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_**2.4.3. OTRAS DIVISIONES** SI  NO

Tipo de división y localización

división en drywall en zona de cocinas  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_**2.5. PAÑETES**En caso en que se proyecten pañetes que no sean pintados describa su acabado final o si carece de él y localización.  
 más los baños de los aptos. estudiados y pintados color blanco  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

 SI  NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI  NO

P.V.C.

 SI  NO

OTRA

 SI (val?) \_\_\_\_\_

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar

Paredes a la vista portante pintado, gran-pastel color gris, basalto y mármol

**2.8. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar

Piso en madera laminada de los aptos, baldosa cerámica, baños y zonas frías en cerámico.

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar.

Techo de la torre de aptos placa en concreto, con acabado de pintura (mapa preabiblicante), y en las zonas sociales de los aptos cubierta de teja

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar.

Las parras fijas de evacuación de la torre en concreto con piso en pintura epoxica

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento metálico periferico altura 1.60 con tubos cuadrado color negro

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar

5125 en el solana

**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 checked="" type="checkbox"/> SI | <input 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. GYMNASIO                        | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" 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 PARA INVÁLIDOS         | <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            |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA          | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |

para el acceso vehicular principal

2 salones

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

- |               |  |                             |
|---------------|--|-----------------------------|
| 4.1.1. CLASES | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|---------------|--|-----------------------------|

Características y materiales a utilizar

marcos y hojas en: tablero melamínico



4.1.2 PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar

puertas y hojas en tablero melamínico

4.1.3 PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar

marco melamínico con puerta entumecida

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar

4.2.1 ZONAS SOCIALES

4.2.2 HALLS

piso en madera laminada

4.2.3 HABITACIONES

piso en madera laminada

4.2.4 COCINAS

cerámica

4.2.5 PATIOS

no hay

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar

4.3.1 ZONAS SOCIALES

4.3.2 HABITACIONES

atacados y pintado color blanco

4.3.3 COCINAS

atacado y pintado color blanco, salpicadera cerámica

4.3.4 PATIOS

4.4. COCINAS

Características

4.4.1 HORNOS

SI

NO

eléctrico

4.4.2 ESTUFA

SI

NO

4 puertos a gas

4.4.3 ADIFRE

SI

NO

tablero melamínico

4.4.4 MENSÓN

SI

NO

gruito

4.4.5 CALENTADOR

SI

NO

de gas

4.4.6 LAVADERO

SI

NO

prefabricado en fibra de vidrio

4.5. BAÑOS

Características

4.5.1 AZULEJO

SI

NO

baño en tablero melamínico

4.5.2 ENCIMADE PISO

SI

NO

cerámica

4.5.3 ENCIMADE PARED

SI

NO

cerámica en dúch

4.5.4 DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

vidrio templado

4.5.5 ESPEJO

SI

NO

dilatado

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sede de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas a once de promesa las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las ametrías especificadas y se radique 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 exenta al constructor de la responsabilidad 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. 26 de 1995.

*Walter Rodríguez*

Firma representante legal o persona natural

REFERENCIA 13-4-2234

09 DIC 2013

## RES 13-4-1626

RESOLUCION N°

Fecha

Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes **RESERVA DE GRANADA – SM 12**, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA** Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA N° 4 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. PATRICIA RENTERIA SALAZAR**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 812 de 2004, el Decreto Nacional 1469 de 2010 y el Decreto Distrital 396 del 24 de Agosto de 2011,

### CONSIDERANDO:

Que la Señora **MARÍA FERNANDA PÁEZ RODRIGUEZ**, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 52.409.550 de Bogotá, en su calidad de apoderada de la Sociedad **GUAICARAMO S.A.** con N.I.T 860.040.584-0, representada legalmente por el Señor **JUAN MANUEL HERRERA OBREGON** identificado con Cédula de Ciudadanía N° 79.297.978 de Bogotá, solicitó ante este Despacho bajo la referencia N° 13-4-2234 de fecha 08 de Noviembre de 2013 y cumplió debida forma el 15 de Noviembre de 2013, la aprobación de los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de la Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes **RESERVA DE GRANADA – SM 12** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C. ubicada en la KR 119 No.77 - 04.

Que mediante Decreto N° 344 del 4 de mayo del 2000, la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. le asignó el Tratamiento Especial de Incorporación como nueva área urbana a los predios **GRANADA, SANTA ISABEL Y SAN BERNARDO**, entre otros, ubicados en el área Suburbana de Expansión de la localidad de Engativá, los cuales hacen parte de la concertación del Sector Norte de Engativá.

Que con Resolución N° 41154 de 19 de julio de 2001, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C., aprobó la totalidad del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PARQUES DE GRANADA**, estableció sus normas, concedió Licencia de Urbanización para la **Primera y Segunda Etapa** de la misma urbanización y estableció las obligaciones a cargo del urbanizador responsable de las Etapas citadas.

Que mediante Resolución N° 04-4-0403 del 3 de Mayo de 2004, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C., aprobó la modificación de la totalidad del Proyecto Urbanístico y de las Etapas que conforman la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**.

*Curaduría Urbana 4 Comprometida con un Medio Ambiente amigable para Bogotá D.C.*



100

300 4 x 5

100

RES 13-4-1626

REFERENCIA 13-4-2234

09 DIC 2013

*"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA - SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."*

Que mediante Resolución N° RES 04-4-0933 del 27 de Septiembre de 2004, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C., concedió una nueva licencia de urbanización por vencimiento de la anterior para las **ETAPAS I y II** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**.

Que mediante Resolución N° 05-4-0151 de Marzo 16 de 2005, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C. concedió Licencia de Urbanización para la **ETAPA 6** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, aprobó el loteo de la Súpermanzana 6 y concedió Licencia de Construcción para el proyecto PORTAL DE GRANADA, en el Superlote 1 de la Súpermanzana 6 de la Urbanización citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 06-4-0680 de Agosto 22 de 2006, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, concedió Licencia de Urbanización para la **ETAPA 7** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, aprobó el loteo de la Súpermanzana 7 y concedió Licencia de Construcción para el proyecto RINCON DE GRANADA - ETAPA 1 - SUPERLOTE 1, del predio localizado en la dirección provisional Carrera 116 B N° 77-97, Superlote 1 de la Súpermanzana 7 de la Urbanización citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 06-4-1317 de Diciembre 22 de 2006, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, aprobó la modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, para las ETAPAS 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

Que mediante Resolución N° 08-4-0029 de Enero 11 de 2008, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, concedió Licencia de Urbanización para la **ETAPA 8** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, aprobó el loteo de la Súpermanzana 8 y concedió Licencia de Construcción para el Proyecto GRANADA CLUB RESIDENCIAL - ETAPA 1, predio localizado en la dirección provisional Calle 79 N° 119 95, Superlote 1 de la Súpermanzana 8 de la Urbanización citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 08-4-0754 de Abril 29 de 2008, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, concedió Modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, en lo que respecta a las Etapas 3 y 7, ubicadas en la Carrera 116 B N° 77 - 97, (Diagonal 77 N° 116 B - 51), Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 08-4-1281 de Agosto 19 de 2008, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, aprobó la modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, modificación que autoriza desarrollar la Densidad e Índices de Ocupación correspondientes a la Escala B, del sistema de bonificaciones establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 26 de 1996 y el Artículo 17 del Decreto 344 de 2000.

Que mediante Resolución N° 08-4-1342 de Septiembre 02 de 2008, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, aprobó la Licencia de Urbanización para la **Etapa 9** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, se aprueba el loteo de la Súpermanzana 9 y se concedió Licencia de





RES 13-4-1626

REFERENCIA 13-4-2234

EL OZ JIO E O

"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA - SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."

Construcción para el proyecto RINCON DE GRANADA ETAPA 5, en el Superlote 5 de la Súpermanzana 9 de la Urbanización citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 09-4-1472 de Septiembre 29 de 2009, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, aprobó la Modificación del Proyecto General de Urbanismo para relocalizar la Cesión Tipo A de la Etapa 7 (ZV3 y ZV3a) y localizar la Cesión Tipo A de las Etapas 11 y 12 en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (Z.M.P.A) de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, ubicada en la Carrera 116 B N°. 77 - 97, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 11-4-0429 del 08 de Marzo de 2011, la entonces Curadora Urbana N° 4 de Bogotá, D.C., concedió la Modificación de los Planos Urbanísticos y la Modificación de Licencia de Urbanización vigente de la Etapa 9 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, ubicada en la Carrera 116 B N° 77 - 97, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 11-4-0731 del 15 de Abril de 2011, la entonces Curadora Urbana N° 4 de Bogotá, D.C., concedió Licencia de Urbanización para la Etapa 11 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, aprobó la Subdivisión en la modalidad de Reloteo de la súpermanzana 11 y concedió Licencia de construcción para el proyecto GRANADA 1 - ETAPA 11, en el superlote 1 de la Súpermanzana 11 de la urbanización citada, Alcaldía Local de Engativá vigente por 36 meses.

Que mediante Resolución N° 11-4-0850 del 20 de Abril de 2011, la entonces Curadora Urbana N° 4 de Bogotá, D.C., concedió Licencia de Urbanización para la Etapa 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, aprobó la Subdivisión en la modalidad de Reloteo de las súpermanzanas 12 y 13 y concedió Licencia de construcción para el proyecto GRANADA 15 - ETAPA 12, en el superlote 15 de la súpermanzana 13 de la urbanización citada, Alcaldía Local de Engativá.

Que mediante Resolución N° 11-3-0763 del 15 de Septiembre de 2011, la Curadora Urbana N° 3 de Bogotá D.C., concedió la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada mediante la Resolución N° 08-4-1342 de fecha 02 de Septiembre de 2008, expedida por la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, para la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 9 de la Localidad de Engativá y autorizó el cambio de Urbanizador Responsable.

Que mediante Resolución N° 11-4-2136 del 28 de Diciembre de 2011, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C., concedió la Modificación de los Planos Urbanísticos y simultáneamente aprobó la Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de la Etapa 9 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, ubicada en la Carrera 116 B N° 77 - 97, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 12-4-0707 del 7 de Junio de 2012, la Curadora Urbana N°4 de Bogotá D.C., concedió la Licencia de Urbanismo para la Etapa 10 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, se establecen las normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador





RES 13-4-1626

REFERENCIA 13-4-2234

09 DIC 2013

"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA – SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."

responsable y simultáneamente se aprueban los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de lotes EL POBLADO de la Súper Manzana 10 de la urbanización antes citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 12-4-1133 del 31 de Agosto de 2012, la Curadora Urbana N°4 de Bogotá D.C., concedió Modificación de los Planos Urbanísticos, aprobó la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de la Etapa 12, Licencia de Urbanismo para las Etapas 4 y 5 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, y Licencia de Subdivisión en la Modalidad de Reloteo para las Etapas 4 y 5 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA; estableció las normas urbanísticas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución No. RES 13-4-1028 del 30 de Julio de 2013, la Curadora Urbana N°4 de Bogotá D.C., concedió Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de la Etapa 11, correspondiente a la Modificación del Loteo de la Manzana 11, Etapa 11 de la URBANIZACION PARQUES DE GRANADA, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° RES 13-4-1519 del 14 de Noviembre de 2013 la Curadora Urbana N°4 de Bogotá D.C., concedió Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de la Etapa 12, correspondiente a la Modificación del Loteo de las Súpermanzanas 12 y 13, Etapa 12 de la URBANIZACION PARQUES DE GRANADA, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que de acuerdo con todo lo expuesto, la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, fue aprobada para su desarrollo en doce (12) Etapas, contando a la fecha con Licencia de Urbanismo vigente para las ETAPAS 4, 5, 10, 11 y 12.

Que de conformidad con la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, artículo 6, como documentación anexa a la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal, deben protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. Así mismo hace referencia en su artículo 7° a los Conjuntos o Agrupaciones que se desarrollen por Etapas y la forma de integrar las etapas subsiguientes al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que con la solicitud los interesados presentaron los documentos requeridos para la aprobación de los planos de Alindramiento y cuadro de áreas correspondientes.

Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA – SM 12, presentados ante esta Curaduría Urbana para su aprobación contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6° y 7° de la citada Ley.

4 De 6  
Curaduría Urbana 4 Comprometida con un Medio Ambiente amigable para Bogotá D.C.







**RES 13-4-1626**

09 DIC 2013

REFERENCIA 13-4-2234

"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA – SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C., Arq. PATRICIA RENTERIA SALAZAR,

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1.** Aprobar los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA – SM 12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.; identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C-1679695.

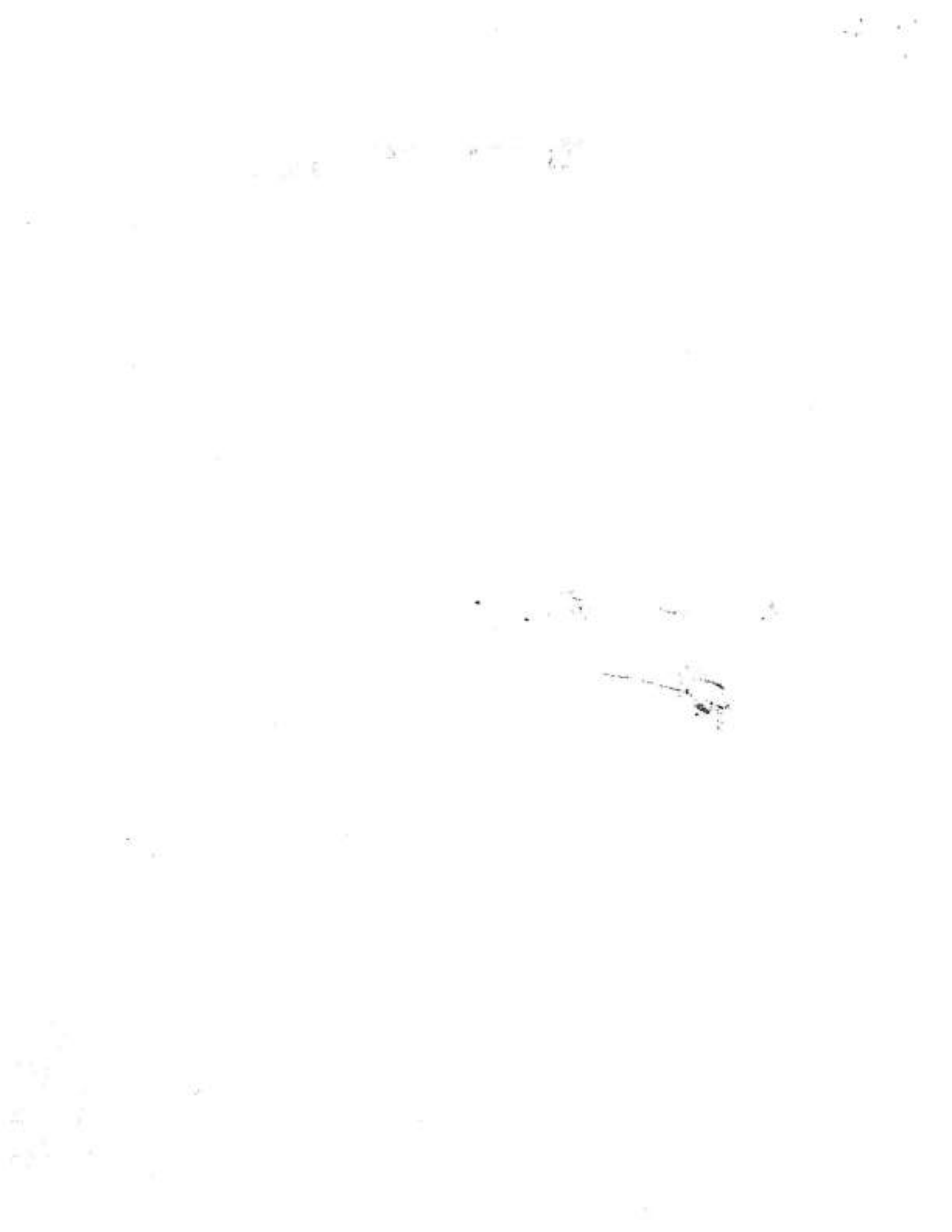
**ARTICULO 2.** El siguiente cuadro resumen de áreas, quedará así:

RESUMEN DE ÁREAS PROYECTO		
A. ÁREAS AGRUPACION	B. ÁREAS PROPIEDAD HORIZONTAL	
	PRIVADA LIBRE	COMUN LIBRE
SUPERLOTE 8	5.000.00 M2	
SUPERLOTE 9A	1.483.67 M2	
SUPERLOTE 9B		3.252.13 M2
SUPERLOTE 10	4.994.33 M2	
SUPERLOTE 11	5.000.00 M2	
SUPERLOTE 12	4.033.03 M2	
SUPERLOTE 13	4.943.31 M2	
SUPERLOTE 14	4.948.24 M2	
TOTAL SUPERMANZANA 12	30.402.58. M2	3.252.13 M2
<b>NOMBRE: AGRUPACION DE LOTES RESERVA DE GRANADA – SM 12</b>		

Hacen parte integral de la presente Resolución un (1) Plano con el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal correspondiente y demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación 13-4-2234 del 08 de Noviembre de 2013.

**ARTICULO 3°** Copia del plano que contiene la información de la modificación del Loteo de la Súpermanzana 12, los planos y el Cuadro de Áreas de Propiedad Horizontal de la AGRUPACION DE





REFERENCIA 13-4-2234

RES 13-4-1626

09 DIC 2013

"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA - SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."

LOTES RESERVA DE GRANADA - SM 12, que se aprueban mediante la presente Resolución, radicados con referencia 13-4-2234, reposarán en el Archivo de esta Curaduría Urbana y otro juego pasará al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación, para los fines pertinentes.


**ARTÍCULO 4°** Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante la Curadora Urbana No.4 de Bogotá D.C. y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a éste.


**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**




Arq. PATRICIA RENTERIA SALAZAR  
Curadora Urbana N° 4 de Bogotá, D.C.

Aprobó:   
Dña. María Claudia Ardila  
Coordinadora Jurídica

Revisó:   
Juliana Restrepo  
Abogada Analista

Proyectó:   
Arq. Adolfo Gomez Rico  
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó:   
Arq. Catherine Cely Corredor  
Coordinadora de Proyectos Especiales

FECHA DE EXPEDICIÓN : 09 DIC 2013

FECHA DE ENTREGA : 16 DIC 2013

FECHA DE EJECUTORIA : 16 DIC 2013

6 De 6  
Curaduría Urbana 4 Comprometida con un Medio Ambiente amigable para Bogotá D.C.





**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y OBTENCIÓN DE BIENES DESTINADOS A VIVIENDA

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: RESERVA DE GRANADA VI  
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 144  
 DIRECCIÓN: Cra 120 a 77a 24  
 CONSTRUCTORA: AMARILLO  
 FECHA (dd-mm-aa):

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO****2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados.

PILOTES

**2.2. PILOTES** SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES HINCADOS

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica.

MUROS EN CONCRETO

**2.4. MAMPOSTERÍA****2.4.1. LADRILLO A LA VISTA** SI  NO

Tipo de ladrillo y localización.

Ladrillo portante prensado exteriores de la torre

**2.4.2. BLOQUE** SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No 4

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES** SI  NO

Tipo de división y localización

división en drywall en zona de cocinas

**2.5. PAÑETES**En caso en que se proyecten pañetes que no sean pintados describa su acabado final o si carece de él y localización.  
 más los baños de los aptos estudiados y pintados color blanco**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

 SI  NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI  NO

P.V.C.

 SI  NO

OTRA

 SI (val?)

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar

Paredes a la vista portante pintado, gran-pastel color gris, basalto y mármol

**2.8. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar

Piso en madera laminada de los aptos, baldosa cerámica, baños y zonas frías en cerámico.

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar.

Techo de la torre de aptos placa en concreto, con acabado de pintura (mapa preabituado), y en las zonas sociales de los aptos cubierta de teja

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar.

Las parrillas de evacuación de la torre en concreto con piso en pintura epoxica

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento metálico perimetrico altura 1.60 con tubos cuadrado color negro

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar

5125 en el solana

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características

- 3.1. ASCENSOR  SI  NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS  SI  NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS  SI  NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL  SI  NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL  SI  NO
- 3.6. GYMNASIO  SI  NO
- 3.7. SAUNA  SI  NO
- 3.8. TURCOS  SI  NO
- 3.9. PISCINA  SI  NO
- 3.10. PARQUEO PARA INVÁLIDOS  SI  NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES  SI  NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA  SI  NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA  SI  NO

para el acceso vehicular principal

2 salones

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

4.1.1. CLASE I

 SI  NO

Características y materiales a utilizar

marcos y hojas en tablero melamínico

4.1.2 PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar

puertas y hojas en tablero melamínico

4.1.3 PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar

marco melamínico con puerta entumecida

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar

4.2.1 ZONAS SOCIALES

4.2.2 HALLS

piso en madera laminada

4.2.3 HABITACIONES

piso en madera laminada

4.2.4 COCINAS

cerámica

4.2.5 PATIOS

no hay

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar

4.3.1 ZONAS SOCIALES

4.3.2 HABITACIONES

zarcados y pintado color blanco

4.3.3 COCINAS

esquejado y pintado color blanco, salpicadera cerámica

4.3.4 PATIOS

4.4. COCINAS

Características

4.4.1 HORNOS

SI

NO

eléctrico

4.4.2 ESTUFA

SI

NO

4 puertos a gas

4.4.3 ADIFRÍE

SI

NO

tablero melamínico

4.4.4 MENSÓN

SI

NO

grunito

4.4.5 CALENTADOR

SI

NO

de gas

4.4.6 LAVADERO

SI

NO

prefabricado en fibra de vidrio

4.5. BAÑOS

Características

4.5.1 AZULEJO

SI

NO

baño en tablero melamínico

4.5.2 ENCIMADE PISO

SI

NO

cerámica

4.5.3 ENCIMADE PARED

SI

NO

cerámica en dúchelo

4.5.4 DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

vidrio templado

4.5.5 ESPEJO

SI

NO

dilatado

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 a once de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las unidades especificadas y se radique 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 exenta al constructor y/o contratista 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. 26 de 1995.

*Walter Rodríguez*

Firma representante legal o persona natural



REFERENCIA 13-4-2234

09 DIC 2013

## RES 13-4-1626

RESOLUCION N°

Fecha

Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes **RESERVA DE GRANADA – SM 12**, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA** Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA N° 4 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. PATRICIA RENTERIA SALAZAR**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 812 de 2004, el Decreto Nacional 1469 de 2010 y el Decreto Distrital 396 del 24 de Agosto de 2011,

### CONSIDERANDO:

Que la Señora **MARÍA FERNANDA PÁEZ RODRIGUEZ**, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 52.409.550 de Bogotá, en su calidad de apoderada de la Sociedad **GUAICARAMO S.A.** con N.I.T 860.040.584-0, representada legalmente por el Señor **JUAN MANUEL HERRERA OBREGON** identificado con Cédula de Ciudadanía N° 79.297.978 de Bogotá, solicitó ante este Despacho bajo la referencia N° 13-4-2234 de fecha 08 de Noviembre de 2013 y cumplió debida forma el 15 de Noviembre de 2013, la aprobación de los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de la Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes **RESERVA DE GRANADA – SM 12** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C. ubicada en la KR 119 No.77 - 04.

Que mediante Decreto N° 344 del 4 de mayo del 2000, la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. le asignó el Tratamiento Especial de Incorporación como nueva área urbana a los predios **GRANADA, SANTA ISABEL Y SAN BERNARDO**, entre otros, ubicados en el área Suburbana de Expansión de la localidad de Engativá, los cuales hacen parte de la concertación del Sector Norte de Engativá.

Que con Resolución N° 41154 de 19 de julio de 2001, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C., aprobó la totalidad del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PARQUES DE GRANADA**, estableció sus normas, concedió Licencia de Urbanización para la **Primera y Segunda Etapa** de la misma urbanización y estableció las obligaciones a cargo del urbanizador responsable de las Etapas citadas.

Que mediante Resolución N° 04-4-0403 del 3 de Mayo de 2004, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C., aprobó la modificación de la totalidad del Proyecto Urbanístico y de las Etapas que conforman la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**.

*Curaduría Urbana 4 Comprometida con un Medio Ambiente amigable para Bogotá D.C.*



100

300 4 x 5

Handwritten scribbles or marks in the bottom left corner.

RES 13-4-1626

REFERENCIA 13-4-2234

09 DIC 2013

*"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA - SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."*

Que mediante Resolución N° RES 04-4-0933 del 27 de Septiembre de 2004, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C., concedió una nueva licencia de urbanización por vencimiento de la anterior para las **ETAPAS I y II** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**.

Que mediante Resolución N° 05-4-0151 de Marzo 16 de 2005, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C. concedió Licencia de Urbanización para la **ETAPA 6** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, aprobó el loteo de la Súpermanzana 6 y concedió Licencia de Construcción para el proyecto **PORTAL DE GRANADA**, en el Superlote 1 de la Súpermanzana 6 de la Urbanización citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 06-4-0680 de Agosto 22 de 2006, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, concedió Licencia de Urbanización para la **ETAPA 7** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, aprobó el loteo de la Súpermanzana 7 y concedió Licencia de Construcción para el proyecto **RINCON DE GRANADA - ETAPA 1 - SUPERLOTE 1**, del predio localizado en la dirección provisional Carrera 116 B N° 77-97, Superlote 1 de la Súpermanzana 7 de la Urbanización citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 06-4-1317 de Diciembre 22 de 2006, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, aprobó la modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, para las **ETAPAS 7, 8, 9, 10, 11 y 12**.

Que mediante Resolución N° 08-4-0029 de Enero 11 de 2008, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, concedió Licencia de Urbanización para la **ETAPA 8** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, aprobó el loteo de la Súpermanzana 8 y concedió Licencia de Construcción para el Proyecto **GRANADA CLUB RESIDENCIAL - ETAPA 1**, predio localizado en la dirección provisional Calle 79 N° 119 95, Superlote 1 de la Súpermanzana 8 de la Urbanización citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 08-4-0754 de Abril 29 de 2008, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, concedió Modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, en lo que respecta a las Etapas 3 y 7, ubicadas en la Carrera 116 B N° 77 - 97, (Diagonal 77 N° 116 B - 51), Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 08-4-1281 de Agosto 19 de 2008, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, aprobó la modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, modificación que autoriza desarrollar la Densidad e Índices de Ocupación correspondientes a la Escala B, del sistema de bonificaciones establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 26 de 1996 y el Artículo 17 del Decreto 344 de 2000.

Que mediante Resolución N° 08-4-1342 de Septiembre 02 de 2008, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, aprobó la Licencia de Urbanización para la **Etapa 9** de la **URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**, se aprueba el loteo de la Súpermanzana 9 y se concedió Licencia de





RES 13-4-1626

REFERENCIA 13-4-2234

EL 2010 08

"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA - SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."

Construcción para el proyecto RINCON DE GRANADA ETAPA 5, en el Superlote 5 de la Súpermanzana 9 de la Urbanización citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 09-4-1472 de Septiembre 29 de 2009, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, aprobó la Modificación del Proyecto General de Urbanismo para relocalizar la Cesión Tipo A de la Etapa 7 (ZV3 y ZV3a) y localizar la Cesión Tipo A de las Etapas 11 y 12 en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (Z.M.P.A) de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, ubicada en la Carrera 116 B N° 77 - 97, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 11-4-0429 del 08 de Marzo de 2011, la entonces Curadora Urbana N° 4 de Bogotá, D.C., concedió la Modificación de los Planos Urbanísticos y la Modificación de Licencia de Urbanización vigente de la Etapa 9 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, ubicada en la Carrera 116 B N° 77 - 97, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 11-4-0731 del 15 de Abril de 2011, la entonces Curadora Urbana N° 4 de Bogotá, D.C., concedió Licencia de Urbanización para la Etapa 11 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, aprobó la Subdivisión en la modalidad de Reloteo de la súpermanzana 11 y concedió Licencia de construcción para el proyecto GRANADA 1 - ETAPA 11, en el superlote 1 de la Súpermanzana 11 de la urbanización citada, Alcaldía Local de Engativá vigente por 36 meses.

Que mediante Resolución N° 11-4-0850 del 20 de Abril de 2011, la entonces Curadora Urbana N° 4 de Bogotá, D.C., concedió Licencia de Urbanización para la Etapa 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, aprobó la Subdivisión en la modalidad de Reloteo de las súpermanzanas 12 y 13 y concedió Licencia de construcción para el proyecto GRANADA 15 - ETAPA 12, en el superlote 15 de la súpermanzana 13 de la urbanización citada, Alcaldía Local de Engativá.

Que mediante Resolución N° 11-3-0763 del 15 de Septiembre de 2011, la Curadora Urbana N° 3 de Bogotá D.C., concedió la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada mediante la Resolución N° 08-4-1342 de fecha 02 de Septiembre de 2008, expedida por la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C. de la época, para la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 9 de la Localidad de Engativá y autorizó el cambio de Urbanizador Responsable.

Que mediante Resolución N° 11-4-2136 del 28 de Diciembre de 2011, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C., concedió la Modificación de los Planos Urbanísticos y simultáneamente aprobó la Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de la Etapa 9 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, ubicada en la Carrera 116 B N° 77 - 97, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 12-4-0707 del 7 de Junio de 2012, la Curadora Urbana N°4 de Bogotá D.C., concedió la Licencia de Urbanismo para la Etapa 10 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, se establecen las normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador





RES 13-4-1626

REFERENCIA 13-4-2234

09 DIC 2013

"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA – SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."

responsable y simultáneamente se aprueban los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de lotes EL POBLADO de la Súper Manzana 10 de la urbanización antes citada, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° 12-4-1133 del 31 de Agosto de 2012, la Curadora Urbana N°4 de Bogotá D.C., concedió Modificación de los Planos Urbanísticos, aprobó la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de la Etapa 12, Licencia de Urbanismo para las Etapas 4 y 5 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, y Licencia de Subdivisión en la Modalidad de Reloteo para las Etapas 4 y 5 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA; estableció las normas urbanísticas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución No. RES 13-4-1028 del 30 de Julio de 2013, la Curadora Urbana N°4 de Bogotá D.C., concedió Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de la Etapa 11, correspondiente a la Modificación del Loteo de la Manzana 11, Etapa 11 de la URBANIZACION PARQUES DE GRANADA, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante Resolución N° RES 13-4-1519 del 14 de Noviembre de 2013 la Curadora Urbana N°4 de Bogotá D.C., concedió Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de la Etapa 12, correspondiente a la Modificación del Loteo de las Súpermanzanas 12 y 13, Etapa 12 de la URBANIZACION PARQUES DE GRANADA, Localidad de Engativá de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que de acuerdo con todo lo expuesto, la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA, fue aprobada para su desarrollo en doce (12) Etapas, contando a la fecha con Licencia de Urbanismo vigente para las ETAPAS 4, 5, 10, 11 y 12.

Que de conformidad con la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, artículo 6, como documentación anexa a la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal, deben protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. Así mismo hace referencia en su artículo 7° a los Conjuntos o Agrupaciones que se desarrollen por Etapas y la forma de integrar las etapas subsiguientes al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que con la solicitud los interesados presentaron los documentos requeridos para la aprobación de los planos de Alindramiento y cuadro de áreas correspondientes.

Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA – SM 12, presentados ante esta Curaduría Urbana para su aprobación contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6° y 7° de la citada Ley.

4 De 6  
Curaduría Urbana 4 Comprometida con un Medio Ambiente amigable para Bogotá D.C.







**RES 13-4-1626**

09 DIC 2013

REFERENCIA 13-4-2234

"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA – SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C., Arq. PATRICIA RENTERIA SALAZAR,

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1.** Aprobar los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA – SM 12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C.; identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C-1679695.

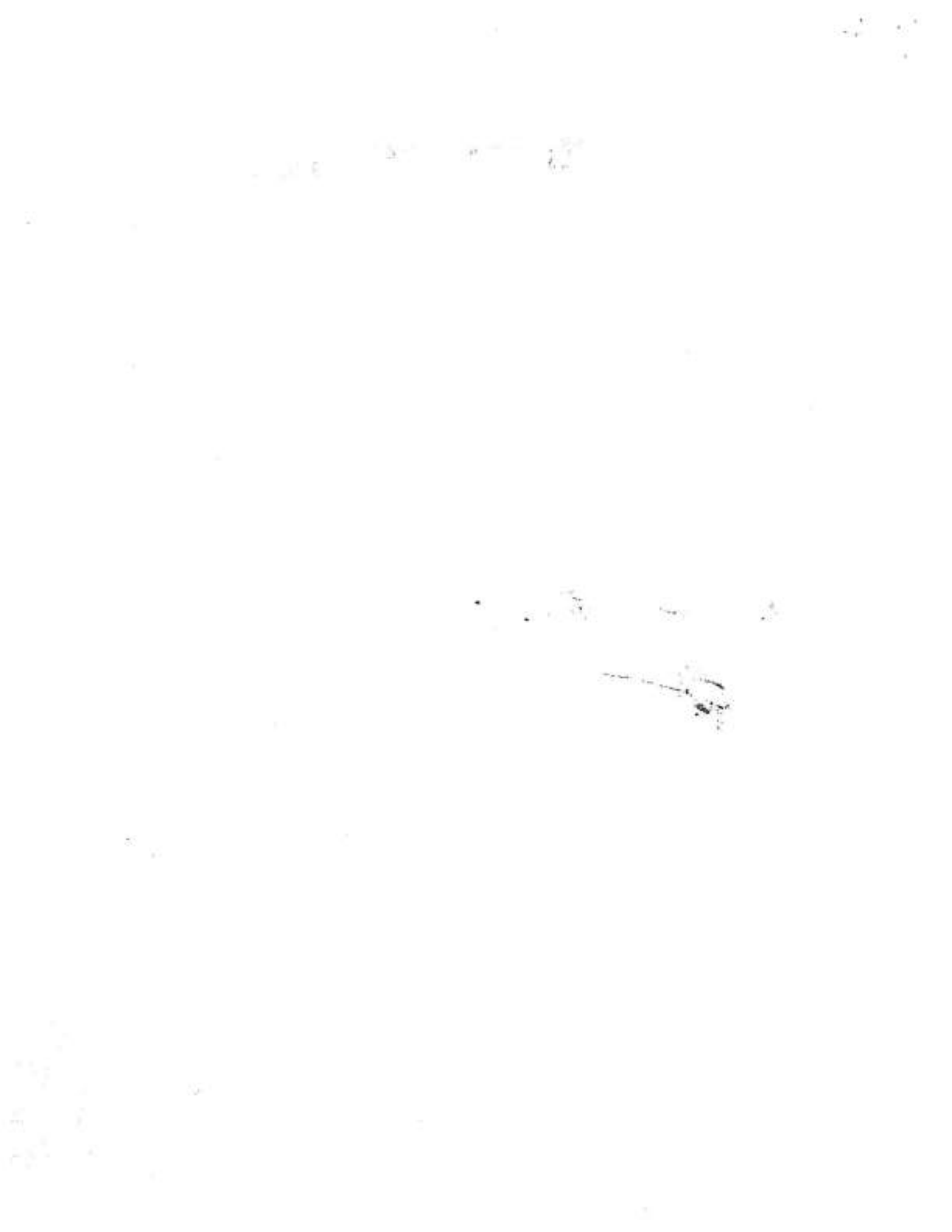
**ARTICULO 2.** El siguiente cuadro resumen de áreas, quedará así:

RESUMEN DE ÁREAS PROYECTO		
A. ÁREAS AGRUPACION	B. ÁREAS PROPIEDAD HORIZONTAL	
	PRIVADA LIBRE	COMUN LIBRE
SUPERLOTE 8	5.000.00 M2	
SUPERLOTE 9A	1.483.67 M2	
SUPERLOTE 9B		3.252.13 M2
SUPERLOTE 10	4.994.33 M2	
SUPERLOTE 11	5.000.00 M2	
SUPERLOTE 12	4.033.03 M2	
SUPERLOTE 13	4.943.31 M2	
SUPERLOTE 14	4.948.24 M2	
TOTAL SUPERMANZANA 12	30.402.58. M2	3.252.13 M2
<b>NOMBRE: AGRUPACION DE LOTES RESERVA DE GRANADA – SM 12</b>		

Hacen parte integral de la presente Resolución un (1) Plano con el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal correspondiente y demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación 13-4-2234 del 08 de Noviembre de 2013.

**ARTICULO 3°** Copia del plano que contiene la información de la modificación del Loteo de la Súpermanzana 12, los planos y el Cuadro de Áreas de Propiedad Horizontal de la AGRUPACION DE





REFERENCIA 13-4-2234

RES 13-4-1626

09 DIC 2013

"Por medio de la cual se aprueba los Planos y el cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes RESERVA DE GRANADA - SM12, del predio con nomenclatura KR 119 77 04 de la Súpermanzana 12 de la URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA Etapa 12, Localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C."

LOTES RESERVA DE GRANADA - SM 12, que se aprueban mediante la presente Resolución, radicados con referencia 13-4-2234, reposarán en el Archivo de esta Curaduría Urbana y otro juego pasará al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación, para los fines pertinentes.


**ARTÍCULO 4°** Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante la Curadora Urbana No.4 de Bogotá D.C. y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a éste.


**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**




Arq. PATRICIA RENTERIA SALAZAR  
Curadora Urbana N° 4 de Bogotá, D.C.

Aprobó:   
Dña. María Claudia Ardila  
Coordinadora Jurídica

Revisó:   
Juliana Restrepo  
Abogada Analista

Proyectó:   
Arq. Adolfo Gomez Rizo  
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó:   
Arq. Catherine Cely Corredor  
Coordinadora de Proyectos Especiales

FECHA DE EXPEDICIÓN : 09 DIC 2013

FECHA DE ENTREGA : 16 DIC 2013

FECHA DE EJECUTORIA : 16 DIC 2013

6 De 6  
Curaduría Urbana 4 Comprometida con un Medio Ambiente amigable para Bogotá D.C.





	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. <b>ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO</b>	No. DE RADICACIÓN <b>11001-3-23-0620</b>	PAGINA <b>1</b>
	Acto Administrativo No. <b>11001-3-23-1734</b>	FECHA DE RADICACIÓN <b>21-abr.-2023</b>	
	FECHA DE EXPEDICIÓN <b>10 OCT 2023</b>	FECHA DE EJECUTORIA <b>31 OCT 2023</b>	FECHA DE RDF <b>21-abr.-2023</b>
	RESUELVE		CATEGORÍA: III

La Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 398 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 0066 de 2023.

**RESUELVE**  
 Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 120 A 77 B 24 LT 10 (ACTUAL) con Chip(s) AA0250EBMS Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C191300R. Número de Manzana Catastral 011 y lote(s) de manzana catastral 001, Manzana Urbanística SM2-12 del Lote Urbanístico SUPER LOTE 10, correspondiente a la Urbanización PARQUES DE GRANADA (Localidad Engativá), para un proyecto desarrollado en uno (1) torre sencilla y una (1) torre doble en tres (3) pisos de altura (incluido el primer piso como no habitable), un (1) edificio comunal en dos (2) pisos de altura, una (1) edificación en un (1) piso de altura para la localización de bicicletas y un (1) sótano, destinado para ciento cuarenta y cuatro (144) unidades de Vivienda Multifamiliar (NO VIS), cuenta con diecisiete (17) cupos de parqueo privados, catorce (14) cupos de parqueo para visitantes (incluido dos (2) para personas con movilidad reducida), veintitrés (23) bicicletas, y ciento cuarenta y cuatro (144) depósitos. El proyecto general se desarrolla en seis (6) unidades estructurales independientes definidas en el plano CU-001. Titular(es): GUACARAMO SAS con NIT 800340834-0 (Representante Legal: HERRERA OBREGON CATALINA MARIA con CC. 21067609). Constructor responsable: ALVAREZ BARBOSA JAVIER ALFONSO con CC 18092027 Mat. 25202-11479 CND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO		
1.1 Acuerdo 6 de 1990	Decreto Acuerdo 6: N/A	a. CÓD. REGPOZ
1.2 ZN RIEGO	a. Remoción en Masa: Baja	b. EJE: N/A
	b. Endehocamiento: Alto Desbordamiento: Bajo-Alto Romp Jarril: Alto Torneales: Baja	c. PL: 1-5000 N/A
1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN	LACUSTRE-900	
1.4 CONTINUIDAD DE LA NORMA:	RESOLUCION No. 41154 DEL 19-07-2001	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	N/A
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplica	144	217	14	33
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:		144	217	14	23
						2.4. ESTRATO: 4

3. CUADRO DE AREAS									
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		RESERVA DE GRANDA VI						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva		Reconocim.		Ampliación	
LOTE	4924,33	VIVIENDA	20.053,15	0,00	0,00	SUBTOTAL	20.053,15	Adaptación	0,00
SÓTANO (S)	2117,77	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Modificación	0,00
SEMI-SÓTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Reforzam.	0,00
PRIMER PISO	2190,39	INSTIT. / DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	TOTAL	0,00
PISOS RESTANTES	15745,03	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
TOTAL CONSTRUÍDO	20053,15	TOTAL INTERVENIDO	20.053,15	0,00	0,00	20.053,15	0,00	DEMOLICIÓN	0,00
LIBRE PRIMER PISO	2803,95	GESTION ANTERIOR				0,00		TOTAL CONSTRUÍDO	20.053,15
								M. LINEALES DE CERRAMIENTO:	91,13

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	12/21		a. TIPOLOGÍA			b. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	33,30/7,63/3,95		b. AISLAMIENTO		MTS	3,50 MTS X VIA EXTERNA TIPO V-5		
c. SÓTANOS	1		LATERAL			3,50 MTS X VIA EXTERNA TIPO V-4		
d. SEMISÓTANO	NO APLICA		LATERAL			c. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	4		POSTERIOR			Altura: 1,80 mts - Longitud: 91,13 m		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR			d. VOLADIZO		
g. PISO EQUIP. YO ESTACION	5		CONTRA PREDIOS VE	10,00	T	1,50 MTS X VIA EXTERNA TIPO V-5		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		CONTRA PREDIOS VE	10,00	T	0,00 MTS X VIA EXTERNA TIPO V-4		
i. INDICE DE OCUPACION	0,43		4.5 ESTRUCTURAS			e. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES		b. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA	MURDO DE CONCRETO DADO		CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACION	%	Mts	c. METODO DE DISEÑO	Resistencia ultima		0,00		
ZONAS RECREATIVAS	60,34	1.302,48	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo				
SERVICIOS COMUNALES	27,44	592,27	e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Moda)				
ESTACIONAM. ADICIONALE	16,36	353,19						

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**  
 Planos Arquitectónicos (9) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (4) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (86) / Informe de Seguridad Humana (1) / Anexo Detalle Estructural (1)

**6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**

- AREA Y LINDEROS TOMADOS ESCRITURA PUBLICA 2191 DEL 30 DE MAYO DE 2014.
- EL PROYECTO SE ADOBE A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL LITERAL B DEL NUMERAL 2 DEL ARTICULO 594 DEL DECRETO 556 DE 2021 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C."
- EL PROYECTO DE ESTUDIO CON BASE EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS CONTENIDAS EN LA RESOLUCION No. 41154 DEL 19-07-2001.
- UBICACION NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL.
- LA ESTACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELECTRICO COLOMBIANO NTC 2000 Y EL REGLAMENTO TECNICO DE INSTALACIONES ELECTRICAS - RETE - RESOLUCION 18 0489 DE ABRIL 29 DE 2005 ARTICULO 13.
- DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELECTRICAS ALEJANDAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AEREAS
- EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 263 DE 2023
- LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO
- EL TITULAR TIENE LA OBLIGACION DE CEBARSE ESTRICTAMENTE A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS APROBADAS Y QUEDA OBLIGADO A SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA FUTURAS INTERVENCIÓNES
- EL PROYECTO DEBERA FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN PRIMER PISO, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 152805.
- VER BULLO ENRIQUETA GUON Y SA-002. ESTE PROYECTO DE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10, REQUIERE SUPERVISIÓN TECNICA DE COMPROBACION POR LA LEY 1799 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TITULO I DEL REGLAMENTO NSR 10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H 2.2.3 DE NSR-10 EN CUANTO A LA ASISORA GESTION EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LOS DECRETOS 945 DE 20 DE JUNIO DE 2017 Y 1785 DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO OSCAR EDUARDO MARTINEZ RESTREPO. M.P. 82203-15319 CND. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGUN EL TITULO J Y EL TITULO K DE NSR-10. SEGUN EL LITERAL A.1.3.4.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERAN POR QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERA RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CALCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS, SEGUN LA RESOLUCION 8017 DE 2017 DE LA COMISION ASISORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

**PUBLICARSE, NOTIFICARSE Y CUMPLIRSE**

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de edición o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EL PREDIO NO ES OBJETO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR CUANTO APLICA EL RÉGIMEN DE TRANSICIÓN DEL POT, ARTICULO 478 DECRETO 190 DE 2004.

**APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

Vo. Bo. Jurídica  Alejandra Landero T.P. 110306	Vo. Bo. Ingeniería  Tatiana Revakina T.P. 2520245104	Vo. Bo. Arquitectura  Luisa Moreno T.P. A22082014-79169205	Vo. Bo. Director Grupo  Ruth Cobarrubias T.P. 25700-29829	FIRMA CURADORA 
--	---	---	--	--------------------

	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	<b>ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO</b>	<b>11001-3-23-0620</b>	<b>2</b>
Acto Administrativo No.	11001-3-23-0620-34	FECHA DE RADICACIÓN	
		21-abr.-2023	
		FECHA DE RDF	
		21-abr.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 0 OCT 2023	FECHA DE EJECUTORIA: 31 OCT 2023	CATEGORIA: III	

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR	Solicitud Sancionamiento Documento Tributario
Demosición Urbana	0002320004226	22-sept-23	20.063,15	\$1.156.426.000	No. Radicado: 2023ER366204-01 Fecha Documento: 05-oct-23

### OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 263 de 2023).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015)
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluye su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que evita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2015, 5405 de 2018 y 5093 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**  
**NIT 800.142.383-7**

Sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria 11 de Bogotá, D.C., con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución 3615 del 4 de octubre de 1991,

**INFORMA**

Que el veintitrés (23) de febrero del año dos mil veintitrés (2.023), se suscribió el contrato **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ S.A.**

Que con corte a la presente certificación se encuentra registrado como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la sociedad **AMARILO S.A.S.**, identificada con NIT.: 800.185.295-1.

Que en desarrollo del Contrato Fiduciario y con corte al veintiséis (26) de octubre del año dos mil veintitrés (2.023), se registran las siguientes vinculaciones en el proyecto:

No .	IDENTIFICACION DEL TITULAR	NOMBRE DEL TITULAR	NOMENCLATURA UNIDAD INM	APORTES
1	1014213777	JUAN MANUEL MEJIA AVELLANEDA	PROY-Int 1 APTO 1005	\$ 117.837.022,21
2	72277138	ALAIN JULIAN PAEZ HERRERA	PROY-Int 1 APTO 505	\$ 35.000.000,00
3	1014210610	JEISSON ALBERTO TIBOCHA GUZMAN	PROY-Int 1 APTO 710	\$ 46.399.850,00
4	1024578385	CARLOS IVAN MURCIA VALENCIA	PROY-Int 1 APTO 1008	\$ 84.849.894,00
5	13489498	ALVARO ENRIQUE PEREZ MOGOLLON	PROY-Int 1 APTO 601	\$ 79.000.000,00
6	80873214	WILLIAM ANDRES PINZON PINEDA	PROY-Int 1 APTO 1303	\$ 112.842.912,00
7	88208893	WILMER REY QUIROZ	PROY-Int 1 APTO 501	\$ 97.000.000,00
8	1014207447	JONATHAN ALEXANDER LAMUS ALONSO	PROY-Int 1 APTO 1204	\$ 148.699.949,00
9	1014222311	LAURA ANDREA TRIANA VARGAS	PROY-Int 1 APTO 1202	\$ 43.904.949,00
10	79790604	FRANCISCO SERENY GOMEZ	PROY-Int 1 APTO 502	\$ 51.833.843,00
11	80210171	CAMILO FERNANDO PARDO CARVAJAL	PROY-Int 1 APTO 1208	\$ 64.749.896,00
12	79616171	CARLOS EDUARDO SAENZ CUBILLOS	PROY-Int 1 APTO 1211	\$ 63.716.812,00
13	52526130	DIANA PATRICIA ECHAVARRIA CAMPOS	PROY-Int 1 APTO 1311	\$ 25.999.959,00
14	80201108	BILLY ORTIZ ZAMBRANO	PROY-Int 1 APTO 604	\$ 86.999.876,00
15	79328477	RODRIGO VELASCO VARGAS	PROY-Int 1 APTO 703	\$ 151.371.862,00
16	80875477	JOHN FABER APARICIO SANDOVAL	PROY-Int 1 APTO 711	\$ 85.799.944,00
17	36293399	YERLY COSTANZA HIGUERA MENDOZA	PROY-Int 1 APTO 304	\$ 154.609.960,00
18	1032423428	JHEYSON ANDRES OLARTE RIOS	PROY-Int 1 APTO 404	\$ 78.820.653,00

No .	IDENTIFICACION DEL TITULAR	NOMBRE DEL TITULAR	NOMENCLATURA UNIDAD INM	APORTES
19	1015429151	JORGE ANDRES CAÑAS SANTOS	PROY-Int 1 APTO 603	\$ 94.803.318,00
20	63537183	MARGARET ELIZABETH GUARGUATI ARTEAGA	PROY-Int 1 APTO 606	\$ 74.266.994,00
21	1032381298	JHONATHAN ALFREDO GIRALDO PERALTA	PROY-Int 1 APTO 611	\$ 25.649.960,00
22	52540840	ADRIANA PATRICIA PINZON PADILLA	PROY-Int 1 APTO 411	\$ 17.266.587,00
23	79521921	HENRY MAURICIO CARDENAS MENDOZA	PROY-Int 1 APTO 1110	\$ 48.499.842,00
24	1070325970	ANDRES FELIPE GONZALEZ RODRIGUEZ	PROY-Int 1 APTO 1102	\$ 93.599.940,00
25	39523645	FABIOLA PAEZ DURAN	PROY-Int 1 APTO 512	\$ 73.099.995,00
26	79990982	LUIS GIOVANNI MUNOZ GUTIERREZ	PROY-Int 1 APTO 809	\$ 103.067.490,00
27	88254244	RONALD RUSSMAN RIVERA RAMIREZ	PROY-Int 1 APTO 605	\$ 49.406.512,00
28	79410485	JORGE ENRIQUE LOPEZ VARGAS	PROY-Int 1 APTO 1010	\$ 100.773.341,00
29	1018507514	SAHIR JOSE OLIVERO ROBLES	PROY-Int 1 APTO 609	\$ 131.000.000,00
30	52989506	MARIA ISABEL GOMEZ BARRERA	PROY-Int 1 APTO 402	\$ 92.794.972,00
31	79791673	ENRIQUE TRUJILLO FRANCO	PROY-Int 1 APTO 1209	\$ 45.000.000,00
32	1012441512	BRYAN ESTIDWARD ROMERO RAMOS	PROY-Int 1 APTO 507	\$ 34.499.987,00
33	1019080544	CHRISTIAN CAMILO OSORIO MOYA	PROY-Int 1 APTO 1004	\$ 25.999.998,00
34	80863489	JUAN PABLO IBARRA CAICEDO	PROY-Int 1 APTO 1306	\$ 80.637.219,00
35	3181855	LUIS GERMAN BOLIVAR SABOGAL	PROY-Int 1 APTO 804	\$ 27.980.000,00
36	1032398271	LYDA GISEL BELTRAN ARIZA	PROY-Int 1 APTO 1310	\$ 34.272.800,00
37	79856204	JORGE GONZALEZ NIÑO	PROY-Int 1 APTO 712	\$ 47.999.891,00
38	52777661	JENNY JOHANA ANGEL TENJO	PROY-Int 1 APTO 1002	\$ 52.238.856,00
39	19360859	HECTOR JULIO GARCIA NUNEZ	PROY-Int 1 APTO 302	\$ 80.999.891,00
40	1024482094	HANSEL STEVENSON SEGURA CALA	PROY-Int 1 APTO 1007	\$ 21.286.547,00
41	1143346442	NEAL DE ORO PINO	PROY-Int 1 APTO 910	\$ 90.825.135,00
42	52047952	NANCY EDITH PEREZ MONROY	PROY-Int 1 APTO 803	\$ 27.000.000,00
43	1023883851	LORENA JIMENEZ RIVERA	PROY-Int 1 APTO 1203	\$ 20.980.000,00
44	1014224680	LUIS FELIPE MURCIA CASTANEDA	PROY-Int 1 APTO 909	\$ 60.999.988,00
45	53050420	YULY ANDREA VILLAMIZAR ARIAS	PROY-Int 1 APTO 805	\$ 53.999.889,00
46	901053399	CASCOS STORE SAS	PROY-Int 1 APTO 1304	\$ 111.978.246,00
47	1218715021	LAURA DANIELA SANCHEZ ORJUELA	PROY-Int 1 APTO 1001	\$ 83.999.996,00
48	79962975	DANIEL FERNANDO GARCIA CASTAÑEDA	PROY-Int 1 APTO 1105	\$ 20.999.883,00
49	1032467009	LAURA ANGELICA RAMIREZ RODRIGUEZ	PROY-Int 1 APTO 905	\$ 75.420.760,00
50	91497984	ANDRES SERRANO GARCIA	PROY-Int 1 APTO 1309	\$ 45.385.000,00
51	1033722661	LAURA LICETH CALVO VALBUENA	PROY-Int 1 APTO 511	\$ 36.775.941,00



No .	IDENTIFICACION DEL TITULAR	NOMBRE DEL TITULAR	NOMENCLATURA UNIDAD INM	APORTES
52	3012602	CARLOS GUILLERMO PARRA MIGUESES	PROY-Int 1 APTO 1307	\$ 50.000.000,00
53	80172109	WILLIAM ARMANDO PARRA PINILLA	PROY-Int 1 APTO 1009	\$ 28.000.000,00
54	53040517	ERIKA NAYIBE BELTRAN ARIZA	PROY-Int 1 APTO 310	\$ 76.500.000,00
55	80192843	GUSTAVO ADOLFO GAMBOA GONZALEZ	PROY-Int 1 APTO 607	\$ 31.000.000,00
56	79924705	JAVIER ARMANDO ESTEBAN MORANTES	PROY-Int 1 APTO 701	\$ 39.641.000,00
57	79602575	JUAN MANUEL MORENO ABELLO	PROY-Int 1 APTO 707	\$ 15.201.590,00
58	52425390	ALIX CAROLINA NAVARRO BARRETO	PROY-Int 1 APTO 810	\$ 45.124.333,00
59	80779033	MAURICIO ALEJANDRO RAMOS PITA	PROY-Int 1 APTO 407	\$ 126.872.695,00
60	1018404170	GELVER GUILLERMO RAMOS PITA	PROY-Int 1 APTO 907	\$ 67.200.000,00
61	1016082440	LUZ KARIMET CASAS ANGARITA	PROY-Int 1 APTO 708	\$ 6.000.000,00
62	52231999	LISSETTE JULIANA OSPINA POLO	PROY-Int 1 APTO 204	\$ 24.000.000,00
63	80022362	CRISTHIAN GIOVANNY PUERTO MENDEZ	PROY-Int 1 APTO 908	\$ 16.900.000,00
64	1014243784	MARIA ALEJANDRA SARMIENTO PARDO	PROY-Int 1 APTO 612	\$ 52.500.000,00
65	1015432246	JUAN DAVID BOLIVAR OVIEDO	PROY-Int 1 APTO 1107	\$ 2.000.000,00
66	1233888721	JUAN FELIPE PRIETO ESPITIA	PROY-Int 1 APTO 1109	\$ 76.907.716,82
67	79136351	JAVIER ARMANDO JIMENEZ MANTILLA	PROY-Int 1 APTO 608	\$ 54.300.000,00
68	1015450947	ROLAND ALEJANDRO HURTADO PARRA	PROY-Int 1 APTO 208	\$ 2.000.000,00
69	9102796	JAROL JOHN TORRES LEOTTAUT	PROY-Int 1 APTO 211	\$ 53.919.480,00
70	52144006	SANDRA CECILIA GUERRA	PROY-Int 1 APTO 203	\$ 11.300.000,00
71	80170644	CARLOS ANDRES ROBALLO RODRIGUEZ	PROY-Int 1 APTO 709	\$ 63.400.000,00
72	80851279	CAMILO ANDRES PALACIOS GOMEZ	PROY-Int 1 APTO 811	\$ 34.642.830,00
73	80794147	BORIS JULIAN CAMARGO AMAYA	PROY-Int 1 APTO 1003	\$ 14.000.000,00
74	80815958	JOHN ALEXANDER ALVAREZ MORENO	PROY-Int 1 APTO 405	\$ 29.569.450,00
75	40449947	ANA JULIA TERAN CASALLAS	PROY-Int 1 APTO 904	\$ 12.000.000,00
76	1015443264	MARIA PAULA RUIZ HORTA	PROY-Int 1 APTO 808	\$ 2.000.000,00
77	75099935	FELIPE ANDRES YEPES QUINTANA	PROY-Int 1 APTO 406	\$ 37.500.000,00
78	901051795	AMC SOLUTIONS SAS	PROY-Int 1 APTO 1302	\$ 15.000.000,00
79	51747550	BLANCA TERESA FRANCO	PROY-Int 1 APTO 1111	\$ 27.006.904,00
80	51961372	MYRIAM CUBILLOS OLARTE	PROY-Int 1 APTO 1308	\$ 51.000.000,00
81	74081447	EVANGELISTA MESA ALVAREZ	PROY-Int 1 APTO 602	\$ 14.400.000,00
82	19412740	DAGOBERTO CASTRO	PROY-Int 1 APTO 1011	\$ 10.800.000,00
83	1015432400	ANA PAULA IBAÑEZ ARAUJO	PROY-Int 1 APTO 1006	\$ 12.666.000,00
84	51900363	RUFINA CRUZ	PROY-Int 1 APTO 506	\$ 23.000.000,00

No .	IDENTIFICACION DEL TITULAR	NOMBRE DEL TITULAR	NOMENCLATURA UNIDAD INM	APORTES
85	79632104	ORLANDO CAMARGO MOGOLLON	PROY-Int 1 APTO 1012	\$ 36.561.502,11
86	1019039279	CINDY KARINA BUITRAGO VALDERRAMA	PROY-Int 1 APTO 610	\$ 10.000.000,00
87	79781381	EDGAR FERNANDO CASAS AYALA	PROY-Int 1 APTO 1104	\$ 14.500.000,00
88	80853491	FERNEY LEONARDO SANCHEZ RODRIGUEZ	PROY-Int 1 APTO 509	\$ 1.000.000,00
89	1014255327	DIEGO DAVID ACOSTA CASTELBLANCO	PROY-Int 1 APTO 409	\$ 34.659.329,00
90	80920380	JHON FREDY MATTA MOHETE	PROY-Int 1 APTO 510	\$ 14.794.524,00
91	1102368587	MARILYN RIOS AMADOR	PROY-Int 1 APTO 903	\$ 18.000.000,00
92	1010203073	FRANK JAIDER RODRIGUEZ BARRETO	PROY-Int 1 APTO 209	\$ 11.000.000,00
93	73188204	JEAN CARLOS RODRIGUEZ MEDINA	PROY-Int 1 APTO 704	\$ 10.060.000,00
94	1019047884	KAREN VIVIANA VARGAS VASQUEZ	PROY-Int 1 APTO 705	\$ 20.600.000,00
95	79839756	RAFAEL MAURICIO TAMARA MENDEZ	PROY-Int 1 APTO 911	\$ 10.700.000,00
96	1023867327	JOSE MARIO GOMEZ RODRIGUEZ	PROY-Int 1 APTO 807	\$ 8.411.000,00
97	1018419033	JULIETH ANDREA ARIAS FONTECHA	PROY-Int 1 APTO 1207	\$ 9.300.000,00
98	80192346	IVAN MAURICIO HERNANDEZ RAMIREZ	PROY-Int 1 APTO 1305	\$ 21.922.869,25
99	52060330	JANNETH FORERO RAMIREZ	PROY-Int 1 APTO 408	\$ 4.000.000,00
100	1030554745	MARTIN ANDREY PINTO INFANTE	PROY-Int 1 APTO 309	\$ 6.000.000,00
101	1127608255	JOSE LUIS ESTANGA MORENO	PROY-Int 1 APTO 504	\$ 56.000.000,00
102	52772000	LIDA MARCELA PLAZAS AVILA	PROY-Int 1 APTO 1205	\$ 66.000.000,00
103	79389149	ALEX FABIAN ZORRO FAJARDO	PROY-Int 1 APTO 311	\$ 9.500.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>\$5.002.307.582,39</b>

La presente certificación se expide en Bogotá D.C. a los siete (07) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2.023), por solicitud del Fideicomitente Desarrollador.

Cordialmente,

Omar Javier  
Bermudez Plazas

Firmado digitalmente por  
Omar Javier Bermudez Plazas  
Fecha: 2023.11.07 11:14:38  
-05'00'

**OMAR JAVIER BERMUDEZ PLAZAS**  
GERENTE DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Johanna  
Stephania Cano  
Herrera  
Firmado digitalmente por  
Johanna Stephania Cano  
Herrera  
Fecha: 2023.11.07 10:17:52  
-05'00'

Elaboró: Claudia Camelo  
Revisó: Johanna Cano Herrera



2' 1 112497

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

Entre los suscritos, a saber, por una parte: (i) **MARGARITA LLORENTE CARREÑO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.250.220, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **AMARILO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993) otorgada en la Notaría dieciséis (16) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., sociedad que mediante escritura pública número tres mil once (3011) del primero (1º) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y dos (32) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita bajo el número D1640105 del Libro IX, se transformó en sociedad por acciones simplificada, con NIT. 800.185.295-1, todo lo cual se acredita con en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., debidamente autorizado por la Junta Directiva de la sociedad, según consta en el extracto del Acta No. 627 del 3 de junio de 2022 documentos que se adjuntan como anexo No. 1, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y, por la otra, (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.834, quien actúa en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración (en adelante el "**CONTRATO DE FIDUCIA**"), que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

**PRIMERA. - ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES.**

- 1.1. Que la sociedad **AMARILO S.A.S.**, es una empresa especializada en la oferta, promoción, construcción y gerencia de proyectos inmobiliarios y está interesada en desarrollar un proyecto denominado **RESERVA DE GRANADA VI**, el cual se conformará por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos.
- 1.2. Que para efectos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA** el desarrollo, construcción, comercialización y gerencia del proyecto **RESERVA DE GRANADA VI**, será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**. Esta declaración deberá constar expresamente en el reglamento de propiedad horizontal, en los documentos de separación de unidades de vivienda (preventas, órdenes de separación, etc.), contratos de promesa de compraventa y escrituras públicas de compraventa de las unidades de vivienda.

**SEGUNDA. - DEFINICIONES.**

Para ilustrar y dar mayor comprensión al **CONTRATO DE FIDUCIA** y para facilitar su cumplimiento e interpretación, se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

**2.1 EL FIDEICOMITENTE: DESARROLLADOR.** Es **AMARILO S.A.S.**, responsable del **PROYECTO** (como se define más adelante) en los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA** quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo, la construcción, la promoción y gerencia del mismo y quien ostenta la calidad de enajenador de



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que por lo tanto asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas, y que gestionará el aporte al presente **PATRIMONIO AUTONOMO** (como se define más adelante) del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1913008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro (en adelante el **'INMUEBLE'**).

**RESPONSABLE DEL PROYECTO: AMARILO S.A.S.**

**2.2. LA FIDUCIARIA.** Es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** persona jurídica que administrará en calidad de **FIDUCIARIA** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**2.3. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este **CONTRATO DE FIDUCIA**, conformado por: (i) El **INMUEBLE** identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1913008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, cuya transferencia será gestionada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los seis (06) meses siguientes a la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**; (ii) Los recursos que transfiera **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en ejecución del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conformará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ**, afecto a la finalidad de este **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**2.4. COMPRADORES.** Son las personas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los contratos de promesa de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** (como se define más adelante) y los contratos de compraventa, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se construirán en desarrollo del **PROYECTO**.

**2.5. PROYECTO.** Es el conjunto de bienes compuesto por el **INMUEBLE** transferido y la construcción aportada mediante el sistema de legalización de anticipos. Este conjunto de bienes forma parte del activo afecto al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** del **PROYECTO** denominado **RESERVA DE GRANADA VI**. El **PROYECTO** está compuesto por ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos. No obstante, la composición del **PROYECTO** descrita, el número de unidades será el que apruebe la curaduría urbana en la licencia de construcción o sus modificaciones.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de dieciséis (16) meses, este término iniciará a contar desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a los **COMPRADORES** (como se define más adelante) en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.

**2.6. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, los cuales serán prometidos en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidos a éstos.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

**2.7. INMUEBLE:** Es el identificado con matrícula inmobiliaria número **50C-1913008** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuya transferencia será gestionada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los seis (06) meses siguientes a la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**2.8. EL FINANCIADOR.** Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este **CONTRATO DE FIDUCIA**. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** actuará como obligado solidario y/o avalista del mismo, según se establezca en la respectiva carta de aprobación del crédito por parte del **FINANCIADOR**. El **FIDEICOMISO** no podrá adquirir nuevas acreencias sin el previo visto bueno por parte del **EL FINANCIADOR**. Cuando se efectúe la cancelación total de las obligaciones a favor de **EL FINANCIADOR**, éste perderá tal calidad en los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, así como los derechos conferidos a su favor en virtud del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que conoce y acepta el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** puede tener la calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del **FIDEICOMISO** y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA**, entidad que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en la cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

**2.9. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO** puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al crédito que el **FIDEICOMISO** adquirió con el **FINANCIADOR**, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de firma de la respectiva escritura pública de compraventa. No obstante, el acto de cancelación de hipoteca del inmueble objeto de venta deberá quedar consignado en la misma escritura pública mediante la cual se realice la transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

### TERCERA. – MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES.

**3.1.** Cada una de las partes deja expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**3.2.** El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este acto se constituye está destinado exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** denominado **RESERVA DE GRANADA VI**.

**3.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILLO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

Igualmente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**3.4.** El presente contrato de fiducia mercantil 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. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el presente **FIDEICOMISO**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este contrato de fiducia mercantil es de carácter irrevocable de manera que el **FIDEICOMITENTE** no podrá modificar el destino de los recursos fideicomitidos.

**3.5. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. EL FIDEICOMITENTE** se encuentra: (i) Debidamente constituido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución. (ii) Cuenta con la facultad y la capacidad corporativa para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se proponen adelantar, y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

**3.6. AUTORIZACIÓN:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, la capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

**3.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE**, no está pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que busque restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA** de ejecutar este contrato o (iii) que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como de la **FIDUCIARIA** no está pendiente ni existe amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal, o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental que puedan afectar de manera sustancial el desarrollo y ejecución del **PROYECTO**.

**3.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** A la fecha, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los vinculen u obliguen.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

**3.9. IMPUESTOS:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos (o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos) que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que impidan o afecten la celebración del presente contrato, y según el leal saber y entender del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, no se han presentado requerimientos con respecto impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva. Así mismo, declara el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

**3.10. ESTRUCTURA.** Que, desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** ha tenido la suficiente información sobre el esquema fiduciario que se desarrolla y se ejecuta por el presente contrato, la forma en que se les reconocerá sus correspondientes beneficios y los de los beneficiarios de pago, y del alcance de la labor encomendada a **LA FIDUCIARIA** de administración de los recursos de las ventas de las unidades privadas que surjan del desarrollo del **PROYECTO** y del pago de los beneficios a **EL FIDEICOMITENTE**.

**3.11. LICITUD DE LOS ORÍGENES.** El **FIDEICOMITENTE** declara que los bienes transferidos al presente **FIDEICOMISO** con ocasión de este contrato provienen de la realización de actividades lícitas, y en especial del desarrollo efectivo del **PROYECTO**, y no han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, terceros, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de conductas proscritas por la ley. En el evento en que las autoridades competentes requieran a la **FIDUCIARIA** con respecto a los activos que conforman el **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE** se obliga a responder directamente ante las mismas y relevar de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

**3.12. INDEMNIDAD.** Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que saldrá a la defensa de la **FIDUCIARIA** de cualquier situación de carácter administrativo, judicial o de otra índole que pudiese derivarse de su actuación con ocasión del desarrollo del **PROYECTO** y, en general, de cualquier situación que se derive de este contrato, que sean presentadas en contra del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del presente Fideicomiso y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, por situaciones que se deriven del presente Contrato. Así las cosas, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del Fideicomiso, los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

**3.13. PROPIEDAD INTELECTUAL.** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha de suscripción del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

**3.14.** Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada la **FIDUCIARIA** viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del contrato, sus deberes de información, transparencia, asesoría, imparcialidad, protección de los bienes fideicomitidos, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés; deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello.

**3.15.** Que previamente a la celebración del presente contrato, la **FIDUCIARIA** ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario, con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o disminuyen, unos u otros, enmarcado dicho análisis y corrección, bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente.

**3.16.** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que es exclusivamente responsable del tratamiento fiscal que dé a sus ingresos, de conformidad con la denominación y naturaleza de cada uno de ellos.

**3.17.** El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este acto se constituye está destinado exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** denominado **RESERVA DE GRANADA VI**, y al cumplimiento de las obligaciones derivadas del crédito otorgado por el **FINANCIADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

**3.18 CAMBIOS FUNDAMENTALES.** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará previamente a la **FIDUCIARIA** cualquier transacción de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación). El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará además previamente al **FINANCIADOR** de los cambios a los que se refiere el presente numeral.

**3.19.** Para todos los efectos legales, en caso que la calidad de fideicomitente la ostente más de una persona natural o jurídica, y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de sociedades anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILLO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

**CUARTA. - FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.**

**4.1. OBJETO.** El presente contrato de fiducia mercantil irrevocable tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales la **FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, recibir y administrar el **INMUEBLE**, cuya transferencia será gestionada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los seis (06) meses siguientes a la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  1. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  2. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  3. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
  4. De los que a título de aportes efectúe el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- C. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- E. Realizar los desembolsos que solicite el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la construcción del **PROYECTO**, directamente o al tercero a quien designe, de conformidad con las políticas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, desembolsos que se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Pagar los demás beneficios correspondientes en los términos del presente contrato siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el presente contrato de fiducia.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Es entendido y aceptado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que **LA FIDUCIARIA**, no es constructor, comercializador, promotor, ni interventor, gerente, ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

**PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa y en los instrumentos públicos de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La **FIDUCIARIA** no contraerán ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO**, o frente a los **COMPRADORES**; esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declarará que se hace responsable ante los **COMPRADORES** o a quienes se les efectúe la transferencia de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, 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 la **FIDUCIARIA**, no es constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, ni validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO CUARTO.** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** o quienes se les efectúe la transferencia de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades de vivienda, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 – Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando que la **FIDUCIARIA**, no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA**, no es constructor, promotor, comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARAGRAFO QUINTO:** Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO**, es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con cada **COMPRADOR**, sin intervención de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**. Por tanto, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por el valor de las enajenaciones incluido en las escrituras públicas de transferencia que suscribirán **LA FIDUCIARIA** como vocera del fideicomiso (en su calidad de propietario fiduciario y tradente) y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con los compradores.

#### **4.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

**4.2.1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** gestionará la transferencia a título de adición de fiducia mercantil del **INMUEBLE** sobre la cual se desarrollará el **PROYECTO** dentro de los seis (06) meses siguientes contados a partir de la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. El valor por el cual se aportará el inmueble será el que se establezca en la escritura pública de transferencia.

En el evento en que el presente fideicomiso no cuente con recursos para efectuar el pago de la restitución por el aporte del **INMUEBLE**, este será pagado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**4.2.2. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE.** EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que el lote de terreno que se transferirá al presente



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

**FIDEICOMISO** se encuentra libre de limitaciones al dominio, y gravámenes que impidan su transferencia, excepto el reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública No. 2191 del treinta (30) de mayo de dos mil catorce (2014) de la notaría treinta y dos (32) del círculo de Bogotá, que corresponde al régimen de propiedad horizontal que regula la agrupación de lotes de primer nivel, al cual pertenece Reserva de Granada VI.

Atendiendo lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a salir, en forma irrevocable, al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la Ley, lo cual es conocido y aceptado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Por otra parte, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo con su labor de constructor y ejecutor del **PROYECTO**, es el obligado a realizar el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes en el desarrollo del **PROYECTO**, saneamiento este que expresamente constará en las promesas de compraventa y en las escrituras públicas de compraventa que deberá suscribir con los **COMPRADORES** de **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y/o soluciones de vivienda, de acuerdo con lo acordado en el presente Contrato.

**4.2.3. ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución del presente contrato de fiducia mercantil, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y por la **FIDUCIARIA**, documento que reposa en custodia en la **FIDUCIARIA** y que podrá ser exhibido cuando ello sea necesario o requerido por alguna de las partes en este Contrato, o por una autoridad competente.

**4.2.4. COMODATO.** La **FIDUCIARIA**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que se entiende impartida con la firma del presente documento, entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a título de comodato precario, el inmueble fideicomitido, una vez sea transferido al presente patrimonio autónomo, entrega que se entenderá realizada con la suscripción de la escritura pública mediante la cual el **FIDEICOMISO** adquiera el **INMUEBLE**. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá respecto del inmueble entregado en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, la **FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** haga para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitido.

**PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** El contrato de comodato tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO.** Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ceder el contrato de comodato.

**4.2.5.** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** aportará el capital de trabajo suficiente para el desarrollo del **PROYECTO**. La contabilización de la construcción se realizará bajo el esquema de legalización de anticipos realizados por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, para lo cual será necesario que la información respectiva la suscriba el representante legal y el revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**4.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Para efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se tendrá en cuenta la legalización de anticipos de los cuales informará mensualmente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

en el formato que entregue ésta última, el cual debe estar firmado por el representante legal y el revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el de los aportes y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias de imperativo cumplimiento.

Si la **FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberá colaborar el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del **FIDEICOMISO**, serán cargados al **PROYECTO**, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO:** El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

**4.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros necesarios para lograr la culminación del diseño, la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**. Para efectos de perfeccionar los actos correspondientes al incremento patrimonial aquí contemplado, además de los de Ley de acuerdo con su naturaleza, deberá surtirse, previo visto bueno del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, mediante notificación a la **FIDUCIARIA**, cuando dichos incrementos, sean diferentes a dinero.

El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** queda obligado a efectuar los aportes de recursos derivados del presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la **FIDUCIARIA**.

Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

**4.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.**

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** deberá realizar, entre otros, los siguientes desembolsos:

**4.5.1.** A favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o del tercero que éste designe, todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

4.5.2 Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y, en general, para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

4.5.3 Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de acuerdo con lo pactado con estos en los respectivos negocios de vinculación al **PROYECTO**.

4.6. **PRELACIÓN DE PAGOS.** Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** efectuará los pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

4.6.1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

4.6.2. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.

4.6.3. Desistimiento de ventas a los **COMPRADORES**.

4.6.4. Los costos y gastos directos e indirectos del **PROYECTO**.

4.6.5. **BENEFICIOS Y UTILIDADES** del **PROYECTO** para **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

4.7. **RESTITUCIÓN POR EL APORTE DEL INMUEBLE, BENEFICIO A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS DE PAGO, BENEFICIOS Y UTILIDADES.**

4.7.1. **FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a título de fiducia mercantil de los bienes mencionados en el presente contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este contrato de fiducia mercantil, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente contrato que se exponen a continuación.

4.8. **BENEFICIOS POR GESTIÓN Y BENEFICIOS POR UTILIDADES:**

4.8.1. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá derecho a recibir los siguientes beneficios:

4.8.1.1 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será beneficiario de una parte de las utilidades del **PROYECTO** equivalente al siete por ciento (7%) de las ventas totales de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO**, beneficio que se causará contra la escrituración de las unidades privadas que conforman el **PROYECTO**, y se pagará como lo indique el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando existan recursos en el **FIDEICOMISO**, y el flujo de caja del **PROYECTO** así lo permita.

4.8.2. **UTILIDADES.** LA **FIDUCIARIA** entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**, de acuerdo con la prelación de pagos prevista en el presente Contrato.

**QUINTA. - OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.**

5.1. **OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.**

5.1.1. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a suministrar los recursos necesarios para la ejecución y terminación del **PROYECTO** y para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este contrato, siempre y cuando no existan recursos liquidados en el **FIDEICOMISO**.

- 5.1.2. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a garantizar personalmente los créditos necesarios para financiar la construcción del **PROYECTO**.
- 5.1.3. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales que se requieran con por lo menos ocho (8) días de anterioridad al vencimiento de la obligación.
- 5.1.4. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará a la **FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.
- 5.1.5. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del contrato de crédito celebrado con el **FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.
- 5.1.6. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.
- 5.1.7. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDEICOMISO** se destinen a garantizar los créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente contrato.
- 5.1.8. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos suministrado por el **FINANCIADOR**, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.
- 5.1.9. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** solicitará y tramitará directamente ante el **FINANCIADOR** los desembolsos de los recursos provenientes del crédito otorgado por éste al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el fin de que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** desarrolle el **PROYECTO**. El **FIDEICOMISO** no podrá adquirir nuevas acreencias sin el previo visto bueno por parte del **FINANCIADOR**.

**PARÁGRAFO.** Los recursos provenientes del crédito que otorgue el **FINANCIADOR** al **FIDEICOMISO** se contabilizarán como un pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**5.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, PROMOCIÓN Y VENTA DEL PROYECTO.**

**5.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación principal de ejecutar a su costo y bajo su responsabilidad todo el desarrollo técnico, diseño y construcción del **PROYECTO**, además de las estipuladas en el Decreto 2.090 de 1.989 y demás normas concordantes, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas.

**5.2.2. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

**5.2.2.1. OBLIGACIONES PROPIAS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a lo siguiente:



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILLO S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

1. Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y zonas comunes de acuerdo con las especificaciones técnicas y en los términos y condiciones de las respectivas licencias obtenidas para el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
3. Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este contrato.
4. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será responsable de los estudios de viabilidad y de suelos a realizarse sobre el inmueble, necesarios para la construcción del **PROYECTO**, dentro de las condiciones técnicas establecidas en la legislación colombiana.
5. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será responsable del cumplimiento de las reglamentaciones de urbanismo, de usos y de medio ambiente, así como todas las demás que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades correspondientes para el desarrollo del inmueble. Así mismo, declara conocer y aceptar las consecuencias de posibles cambios en reglamentación relacionada con el uso y destinación del suelo, y todas aquellas referentes al ordenamiento territorial que afecten al inmueble.
6. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** garantizará que el diseño del **PROYECTO** que desarrolle en el inmueble cumpla y respete los términos y lineamientos previstos en el manual del desarrollador del **PROYECTO RESERVA DE GRANADA VI**.
7. Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
8. Comprar en nombre propio la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
9. Contratar en nombre propio el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la **FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
10. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto un almacenista y el personal auxiliar necesario. No existe ninguna relación laboral entre la **FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
11. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
12. Adelantar la venta de los materiales, herramientas y demás elementos sobrantes de la construcción.
13. Suministrar la lista de los elementos que deben darse de baja por inservibles.
14. Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
15. Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** soliciten en el plazo pactado con ellos, con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
16. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
17. Informar mensualmente a la **FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que la **FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

18. Garantizar a la **FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
19. Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
20. Construir el **PROYECTO** en el término establecido en el contrato de preventas del **PROYECTO**, el cual se empezará a contar a partir de la obtención del punto de equilibrio.
21. Efectuar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias de construcción y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de la **FIDUCIARIA** suscribir como titular las licencias urbanísticas y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las cuales serán solicitadas de manera directa por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificaciones expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
22. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a enviar a la **FIDUCIARIA** mensualmente un informe de avance de obra debidamente firmado.
23. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a enviar de manera semestral, un acta de avance de obra firmada por el representante legal, en el que se certifique que el avance de la obra corresponde al valor de los desembolsos realizados por la **FIDUCIARIA** y al reporte de los costos presentado por El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Adicionalmente en dicho avance de obra El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá hacer constar que el avance corresponde a los costos ejecutados de la obra en comparación con los costos definidos para el **PROYECTO** según la duración y el valor del mismo, por tanto, deberá verificar que el tiempo de ejecución de la obra se esté cumpliendo de acuerdo a lo presupuestado a fin de cumplir los compromisos de entrega con los **COMPRADORES**. **LA FIDUCIARIA** podrá solicitar información adicional, y en caso de incumplimiento de la presente obligación a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá suspender de manera total o parcial los servicios, tramites o incluso los desembolsos que sean solicitados por El **DESARROLLADOR**.
24. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la escritura pública de englobe, desenglobe, urbanización o en general cualquier instrumento público que contenga cambios en los inmuebles inicialmente aportados al **FIDEICOMISO**, la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos. Al constituirse el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá allegar la constancia de calificación y registro de instrumentos públicos, junto con el reporte mensual de ventas de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.
25. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a asesorar a los **COMPRADORES** en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los **COMPRADORES** que adquieren las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor, debiendo solicitar la correspondiente información al operador de información, estudiar los estados financieros de los **COMPRADORES** y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** considere necesarias para este fin.
26. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la **FIDUCIARIA**, y los trabajadores contratados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
27. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO** y enviará copia de





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

estas a la **FIDUCIARIA**. Los formatos de promesas de compraventa deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, contar con la previa aprobación de la **FIDUCIARIA** e incluir (i) una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente contrato de fiducia; (ii) una cláusula que haga referencia al saneamiento del lote de terreno sobre el que se desarrolla el **PROYECTO**, y de las unidades resultantes del **PROYECTO** a cargo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; y (iii) una cláusula en la que se establezca que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostenta la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas.

28. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribirá junto con la **FIDUCIARIA** las escrituras de compraventa de las unidades privadas que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo. Los formatos de minutas de compraventa deben ser elaborados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y aprobados previamente por la **FIDUCIARIA**, debiendo incluir (i) una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente contrato de fiducia; (ii) una cláusula que haga referencia al saneamiento del lote de terreno sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** y de las unidades resultantes del **PROYECTO** a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; y (iii) una cláusula en la que se establezca que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostenta la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas.
29. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO** mediante poder especial conferido por la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. La **FIDUCIARIA** procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe incluir la siguiente inscripción: "Facturación por mandato de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, actuando como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI**, con NIT. No. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del Estatuto Tributario".
30. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a recibir a título de comodato precario el inmueble fideicomitado para el desarrollo del **PROYECTO**.
31. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Prevención y Financiación del Terrorismo - SARLAFT de la **FIDUCIARIA**, para lo cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Consecuencia de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación de los **COMPRADORES**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación. En caso de que LA **FIDUCIARIA** requiera la entrega de los documentos antes relacionados, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá cumplir con dicho requerimiento en un término razonable.
32. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo será a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo con los lineamientos exigidos por el ordenamiento jurídico para el efecto. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dado que es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien cuenta con la información y los elementos técnicos para su diligenciamiento.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

33. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora abierta a nombre del **FIDEICOMISO** y administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior, debido a que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no podrá recibir recursos directamente de los **COMPRADORES**, ni a través de sus representantes o agentes. En el evento en que El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, llegare a incumplir esta obligación, la **FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:
- En primera instancia, LA **FIDUCIARIA** requerirá a El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a efectos de que realice la devolución de los recursos en un término no superior a tres (3) días siguientes al recibo del requerimiento por parte de la **FIDUCIARIA**.
  - En el evento en que El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no realice la devolución de los recursos en el término antes indicado, la **FIDUCIARIA** podrá iniciar las acciones civiles y penales establecidas en el ordenamiento jurídico, con la finalidad que los recursos sean entregados al **FIDEICOMISO**. Ante esta circunstancia, podrá también la **FIDUCIARIA** suspender la realización de los giros al El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de que trata el objeto del presente contrato.
  - Dicha circunstancia será notificada al **FINANCIADOR** del **PROYECTO** y a los **COMPRADORES**, de tal manera que estos se abstengan de entregar recursos directamente a El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
34. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** solicitará y enviará a la **FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
35. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** llevará de manera clara ordenada y concertada con la **FIDUCIARIA** los soportes y documentos base de la contabilidad.
36. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** efectuará el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los subsidios, de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los **COMPRADORES**.
37. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** llevará el control y efectuará el seguimiento a la cartera de ventas, y gestionará su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
38. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** efectuará el seguimiento de los desembolsos de subsidio de vivienda y de los créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y realizará la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.
39. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** llevará la contabilidad y el control presupuestal y de programación de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.
40. Todo desembolso solicitado a la **FIDUCIARIA** por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** debe llevar la firma del representante legal o la firma autorizada, solicitud que deberá hacerse a la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.
41. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
42. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a (i) informar a los futuros residentes y propietarios del **PROYECTO**, que en tal condición, deberán cumplir lo preceptuado por la Asamblea General de la Agrupación de Lotes Reserva de Granada, en lo que guarda relación con el pago de las expensas



VIGILADO

La Organización de la Fiduciaria con Soluciones y Servicios

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

necesarias para administrar mantener, preservar y conservar las áreas públicas de circulación, recreación y zonas verdes de la Agrupación de Lotes Reserva de Granada, de acuerdo con el índice de participación que se indique en los estatutos de constitución de dicha agrupación; (ii) informar a los futuros residentes y propietarios del **PROYECTO**, que en caso de incumplimiento en el pago del valor de las expensas necesarias de la Agrupación de Lotes Reserva de Granada, dicho monto será exigible ejecutivamente de acuerdo con la ley y con los estatutos de la Agrupación de Lotes Reserva de Granada; y (iii) incluir en los documentos de vinculación al **PROYECTO** que suscribirán los futuros residentes y propietarios de tal proyecto, las obligaciones que adquirirán conforme lo dispuesto en los numerales (i) y (ii) anteriores.

43. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejercerá por sí o por interpuesta persona la Administración Provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2001.
44. La labor de gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
45. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la siguiente póliza de seguros, por el valor y condiciones aquí establecidas:

**PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constará en la respectiva póliza, y que, en todo caso, deberá ser informada por escrito por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguiente al inicio de la obra. La póliza correspondiente deberá ser remitida por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de inicio de la obra y remitida junto con el recibo de pago, para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) beneficiario de la póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por el **FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a la **FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR**, quien estará asegurado por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

46. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del mismo. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, podrá ser causal de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 7.3.5. siguiente.
47. Cuando un Ente de Control o la Revisoría Fiscal de la **FIDUCIARIA** efectúe un requerimiento o solicite información a la **FIDUCIARIA** a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en ejecución del contrato fiduciario, entregar a la **FIDUCIARIA** la información sobre los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, en un término razonable para que ésta pueda cumplir con el plazo señalado en el requerimiento.  
En caso de tratarse de un requerimiento proveniente de una Auditoría Interna de la **FIDUCIARIA** relacionada con la información que soporte los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** trasladará de forma inmediata el respectivo requerimiento al



VICILADO

Los procesos de la Fiduciaria van de mano y no de resultado.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILLO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con el fin de establecer un cronograma para la entrega en un término razonable de la información requerida.

48. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a presentar mensualmente a la **FIDUCIARIA**, el reporte de costos o mejoras del proyecto, una vez transferido al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** y a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del **PROYECTO**, dentro de los noventa días (90) anteriores a las solicitudes de giro, la **FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.
49. Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos contendrán una nota que dé constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 7.3.5. siguiente.
50. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a cumplir con todas las obligaciones concernientes de conformidad con lo que establece la Ley 1.430 del 2.010.
51. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA**, frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.
52. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asume el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA** se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos. En caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
53. En caso de tener publicidad compartida con la **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y a usar la información, logo y material publicitario de la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el anexo correspondiente del presente Contrato.
54. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a protocolizar en la minuta de compraventa que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2016, en el caso que aplique. Así mismo, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019, puntualmente, se obliga a remitir soporte de la constitución de la póliza que cubra dicho amparo patrimonial, dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, para efectos de proceder con la suscripción en las escrituras de compraventa que se suscriba con los **COMPRADORES**, en caso que aplique.

55. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en calidad de enajenador de vivienda del **PROYECTO** se obliga a responder por todas las obligaciones del enajenador de vivienda durante el periodo en que debe cubrirse el amparo patrimonial en los términos contemplados en los artículos 2, 6, 8 y 9 de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 y en general, por todas las responsabilidades que se derivan de dicha Ley y las demás normas que con posterioridad la modifiquen o adicionen.
56. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá amparar patrimonialmente los perjuicios a los que hace referencia la citada Ley 1796 a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros, de conformidad con la reglamentación que al respecto expida el Gobierno Nacional.
57. A partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia del inmueble, los impuestos, impuesto predial unificado, plusvalía, tasas, valorización, contribuciones de cualquier orden y servicios públicos que se causen respecto del inmueble, serán asumidos en su totalidad por el presente **FIDEICOMISO**, y/o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
58. Los demás costos y gastos que durante la vigencia del presente **FIDEICOMISO**, como gastos de mantenimiento y defensa del inmueble; la determinación del efecto plusvalía en caso de generarse; recursos económicos que sean necesarios para tramitar y obtener los permisos requeridos para adelantar la construcción del **PROYECTO**, tales como licencias de construcción, honorarios por la elaboración de diseños arquitectónicos y estructurales, entre otros; los costos directos e indirectos relacionados con la construcción, promoción y comercialización del **PROYECTO** serán asumidos en su totalidad con los recursos del **FIDEICOMISO** y de no ser suficientes, con los recursos que aporte el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
59. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a enviar al **FINANCIADOR**, una copia del informe de rendición de cuentas que le presentará la **FIDUCIARIA** cada seis (6) meses.
60. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del mismo. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, podrá ser causal de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula 7.3.5 siguiente.

Cuando un **ENTE DE CONTROL** o **LA REVISORIA FISCAL** de la **FIDUCIARIA** efectúe un requerimiento o solicite información a la **FIDUCIARIA** a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en ejecución del contrato fiduciario, entregar a la **FIDUCIARIA** la información sobre los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, en un término razonable para que ésta pueda cumplir con el plazo señalado en el requerimiento.

En caso de tratarse de un requerimiento proveniente de una **AUDITORIA INTERNA** de la **FIDUCIARIA** relacionada con la información que soporte los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** trasladará de forma inmediata el respectivo requerimiento al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con el fin de establecer un cronograma para la entrega en un término razonable de la información requerida.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILLO S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

- 61. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a presentar mensualmente a la **FIDUCIARIA**, el reporte de costos o mejoras del proyecto, una vez transferido al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** y a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del **PROYECTO**, dentro de los noventa días (90) anteriores a las solicitudes de giro, la **FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación. Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos contendrán una nota que dé constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 7.3.5. siguiente
- 62. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación de los **COMPRADORES**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación. En caso de que **LA FIDUCIARIA** requiera la entrega de los documentos antes relacionados, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá cumplir con dicho requerimiento en un término razonable.

**5.3 OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.**

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

**5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.**

Son obligaciones de la **FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente contrato, las siguientes:

- 5.4.1.** Adquirir a título de fiducia mercantil el inmueble sobre la que se desarrollará el proyecto y cuya transferencia será gestionada por **AMARILLO**.
- 5.4.2.** Mantener la titularidad jurídica del inmueble que será transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.4.3.** Suscribir las escrituras públicas de compraventa, hipoteca y constitución de servidumbres que le presente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y todas las modificaciones, aclaraciones, adiciones, etc., que se requieran de estos Instrumentos.
- 5.4.4.** Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad, desarrollar el **PROYECTO**.
- 5.4.5.** Recibir los recursos provenientes de créditos individuales, de los créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y los recursos aportados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 5.4.6.** Invertir, a nombre del **FIDEICOMISO**, los recursos liquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, aprobados por la Superintendencia Financiera y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este contrato.
- 5.4.7.** La **FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES** en el trámite de su crédito individual.
- 5.4.8.** La **FIDUCIARIA** suscribirá las escrituras de compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que se desarrollen en el **PROYECTO**, en su calidad de propietario fiduciario, para efectuar la tradición



VIGILADO

Las obligaciones de la FIDUCIARIA se derivan de la Ley 1796 de 2016.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTA**

de los inmuebles y de manera conjunta con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien esta último comparecerá, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO**. Los formatos de minutas de compraventa deben ser aprobados previamente por la **FIDUCIARIA**, e incluir (i) una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente contrato de fiducia; (ii) una cláusula que haga referencia al saneamiento del lote de terreno sobre el que se desarrolla el **PROYECTO**, y sobre el saneamiento de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; y (iii) una cláusula en la que se establezca que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostenta la calidad de "enajenador de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2016 y su normas reglamentarias, y que por lo tanto, asumirá todas las obligaciones establecidas en dichas normas. La **FIDUCIARIA** procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la respectiva factura de venta y cuente con los documentos de conocimiento del cliente de los **COMPRADORES**.

- 5.4.9. Realizar los giros de recursos que solicite el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación escrita enviada por el representante legal o firma autorizada que haya sido registrada en la **FIDUCIARIA**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue la **FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el representante legal y el revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Adicionalmente, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá reportar mensualmente a través del formato suministrado por la **FIDUCIARIA** las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el representante legal y el revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 5.4.10. La **FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el reglamento de propiedad horizontal, minuta que deberá ser elaborada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a su vez suscrita por este último. De igual modo deberá suscribir las aclaraciones, modificaciones, adiciones, etc., que de esta escritura deban otorgarse.
- 5.4.11. Presentar un informe de gestión cada mes calendario al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 5.4.12. Terminar y liquidar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 5.4.13. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente contrato.
- 5.4.14. Solicitar, si a ellos hubiera lugar, a instancias del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el otorgamiento de la escritura de cancelación de la hipoteca de mayor extensión que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 5.4.15. Mantener los bienes objeto del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.4.16. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** releva a la **FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, la **FIDUCIARIA** deberá mantener informados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de dichas situaciones y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro del límite antes señalado.



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

- 5.4.17. Avisar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y al **FINANCIADOR** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 5.4.18. Facilitar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el ejercicio de su derecho de información.
- 5.4.19. Avisar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y al **FINANCIADOR** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 5.4.20. La **FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.4.21. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.4.22. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal manera que en cualquier momento esta pueda ser consultada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 5.4.23. Ser especialmente diligente y oportuna en el giro de recursos para la construcción del **PROYECTO** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que él los requiera.
- 5.4.24. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las Leyes y demás disposiciones legales. La **FIDUCIARIA** no será responsable por las obligaciones formales y sustanciales derivadas de los impuestos territoriales que se generen por el desarrollo y ejecución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de acuerdo a la Ley 1.430 de 2010.
- 5.4.25. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este contrato.
- 5.4.26. 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 al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa y en las respectivas escrituras públicas de compraventa de las unidades privadas del **PROYECTO**.
- 5.4.27. En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2) Las **COMISIONES** a favor de la **FIDUCIARIA**; 3) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4) El giro de recursos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la construcción del **PROYECTO**; 5) Los demás beneficios si a ellos hubiere lugar y 6) Las utilidades que le correspondieren al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 5.4.28. Efectuar los pagos del servicio de la deuda al **FINANCIADOR**, de acuerdo con el cuadro cronológico de pagos que se establezca en cada caso con el **FINANCIADOR**, el cual será entregado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a LA **FIDUCIARIA**.
- 5.4.29. Requerir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que, en caso de insuficiencia de fondos en el **FIDEICOMISO**, transfiera al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del **FINANCIADOR**.
- 5.4.30. Dar aviso inmediato al **FINANCIADOR** en caso de insuficiencia de fondos y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del **FINANCIADOR**.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ.**

- 5.4.31. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO RESERVA DE GRANADA VI - FIDUBOGOTÁ**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** envíe a la **FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su representante legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de la **FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba la **FIDUCIARIA**.
- 5.4.32. Suscribir la escritura pública de constitución de servidumbres a favor de la empresa de servicios públicos correspondiente, cuando así se lo solicite el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, instrucción que se entiende impartida con la suscripción del presente contrato.
- 5.4.33. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, las cuales deberán ser presentadas al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si la **FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, esta se entenderá aprobada. Podrá la **FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
- 5.4.34. La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.
- 5.4.35. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **COMPRADORES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria

**5.5. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.**

- 5.5.1. Informar a la **FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 5.5.2. Los **FIDEICOMITENTES** informarán a la **FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: **a)** Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. **b)** El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectúe directamente los **FIDEICOMITENTES** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2006. **c)** La iniciación de dos o más procesos ejecutivos de mayor cuantía en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto, cuando estos puedan incidir en el desarrollo del **PROYECTO**. Aunque existen procesos ejecutivos de mínima cuantía éstos no afectan el cumplimiento del objeto del presente Contrato. **d)** La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. **e)** El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.5.3. Así mismo, manifiestan los **FIDEICOMITENTES** que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

- 5.5.4. Registrar y actualizar en la **FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.
- 5.5.5. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá la **FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

**5.6. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Son derechos de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

- 5.6.1. Que se realice por parte de la **FIDUCIARIA** las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.
- 5.6.2. Solicitar la remoción de la **FIDUCIARIA** cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- 5.6.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

**5.7. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de la **FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

**5.7.1** Recibir por sus servicios la siguiente remuneración, la cual será facturada directamente al presente **FIDEICOMISO**:

- Una remuneración equivalente al cero punto tres por ciento (0.3%) de los ingresos del **FIDEICOMISO**, excepto los recursos que hayan ingresado al mismo por las preventas del **PROYECTO**. La **COMISIÓN** se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será descontada directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. En el evento que no existan recursos en el fideicomiso, esta será asumida directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- Durante la etapa de liquidación del presente contrato, se cobrará una **COMISIÓN** mensual equivalente a un (1) salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), hasta por seis (6) meses máximos.
- Por la elaboración de cada otrosí se cobrará una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente.
- Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** a nombre del **FIDEICOMISO**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los Numerales 1 y 2 se causará, facturará y cobrará mensualmente al presente **FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes. La misma podrá ser descontada de los recursos del **FIDEICOMISO** cuando existan. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

referida en el Numeral 4 se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La presente **COMISIÓN** no incluye IVA, el cual estará a cargo del presente **FIDEICOMISO**. En el evento que no existan recursos en el fideicomiso, será asumida directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En caso de que el **FIDEICOMISO** no tenga recursos suficientes para el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** queda obligado a aportarlos a los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que la **FIDUCIARIA** se lo solicite.

**SEXTA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO.** Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO** todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**), tasas, contribuciones, multas y/o sanciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO** y de la defensa de la **FIDUCIARIA** por su gestión en el presente contrato; los profesionales serán designados por la **FIDUCIARIA**. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del **PROYECTO**, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales, de impuesto de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.

- 6.1. La **FIDUCIARIA** descontará la remuneración pactada de los activos del **FIDEICOMISO** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.
- 6.2. La **FIDUCIARIA** deberá solicitar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente contrato.
- 6.3. La **FIDUCIARIA**, en los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las comisiones, los descontará del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 6.4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- 6.5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente cláusula, éstos serán pagados directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta 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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

**FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La certificación suscrita por el representante legal de la **FIDUCIARIA** y el revisor fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**SÉPTIMA- VIGENCIA DEL CONTRATO.**

- 7.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente contrato se inicia con la suscripción del presente documento.
- 7.2. DURACIÓN.** El presente contrato tendrá el término de duración necesario hasta que se cumpla con el objeto del mismo.
- 7.3. TERMINACIÓN.** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:
- 7.3.1.** Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 7.3.2.** Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
- 7.3.3.** Por la transferencia de la totalidad de las unidades privadas resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.
- 7.3.4.** Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades privadas.
- 7.3.5.** Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
- Por el incumplimiento del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el pago de los aportes a los equipamientos privados y públicos que se construirán en el **PROYECTO**.
  - Por incumplimiento de cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información contemplada en el presente Contrato.
  - Cuando se presente insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo de dos (2) meses.
  - Por inclusión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO.** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sin existir alguna causal de terminación del mismo, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

#### OCTAVA. - LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

- 8.1. La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA** tendrá una duración máxima de cinco (5) meses contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.
- 8.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán dentro de los sesenta (60) días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en el presente Contrato.
- 8.3. La rendición final de cuentas deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del contrato. Si hubiere objeciones a la misma, la **FIDUCIARIA** deberá presentar las respuestas a ellas, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas se prorrogará el término del contrato hasta que ellas sean aprobadas.
- 8.4. Si el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no acude para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por la **FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieran ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con la firma del presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al día que se le presente la cuenta respectiva.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la **FIDUCIARIA** depositará los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** a nombre del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los términos establecidos en el presente párrafo.

**PARÁGRAFO CUARTO.** En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con el propósito de restituirle los inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con la firma del presente contrato, le otorga poder especial, amplio y suficiente a la **FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de restitución de los inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que impliquen dicha transferencia. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos establecidos en el presente párrafo.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

**NOVENA. - INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO.** Para la interpretación de este Contrato las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es el desarrollo del **PROYECTO RESERVA DE GRANADA VI**, y que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pueda ejecutar dicho **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico, constructivo, financiero y de utilidades, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para lo dispuesto en el artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

**DÉCIMA- ACTIVIDAD DE LA FIDUCIARIA.** Es entendido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que la **FIDUCIARIA** no es constructor, comercializador, promotor, gerente, interventor ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no son responsables ni deben 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. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa de las unidades privadas del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el inmueble fideicomitado.

**PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el inmueble fideicomitado, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por este inmueble. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sin que exista solidaridad legal o contractual con la **FIDUCIARIA**, en los términos del presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable y los generados por la transferencia de los bienes al **PATRIMONIO AUTONOMO** estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con cargo a los recursos del presente **FIDEICOMISO**; los de su terminación, liquidación y posterior transferencia, serán asumidos en su totalidad por el **FIDEICOMISO**, y se entenderán como costos del **PROYECTO**. Si el **FIDEICOMISO** no cuenta con recursos, los gastos serán asumidos en su totalidad por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**DÉCIMA SEGUNDA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** De común acuerdo **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** manifiestan que el presente contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto



VIGILADO

Las operaciones de la Fiduciaria son de índole y no de crédito.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

y desarrollo del presente contrato. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES**, y/o para el **FINANCIADOR** requerirán de su previo consentimiento y autorización.

**DÉCIMA TERCERA- CESIÓN DEL CONTRATO.** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **COMPRADORES Y DEL FINANCIADOR**.

En el evento que sea el **FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

2. Entregar a la **FIDUCIARIA** las sumas de dinero que esta última requiera a efectos de realizar la retención correspondiente al impuesto de consumo que ocasione dicha cesión.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior LA **FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

**DÉCIMA CUARTA. - DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA.** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente contrato. Para efectos del presente contrato declara que: **a)** Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; **b)** Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; **c)** La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del contrato.



VIGILADO

Las obligaciones de la fiduciaria son de índole y no de resultado.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ

#### DÉCIMA QUINTA- VALOR DEL CONTRATO.

**15.1. VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA**

**15.2. IMPUESTO DE TIMBRE.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, se fijó en cero la tarifa del impuesto de timbre, por tanto no hay lugar a su causación.

#### DÉCIMA SEXTA. - NOTIFICACIONES.

**16.1.** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

##### EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

**AMARILO S.A.S.**

Dirección: Calle 90 No. 11 A - 27, Bogotá D.C.

Teléfono: 580 - 3300

##### LA FIDUCIARIA

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37, Tercer Piso, Bogotá D.C.

Teléfono: 348 - 5400

**16.2. DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN.** Los FIDEICOMITENTES o quienes represente sus derechos u ostenten en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar al Operador de datos respectivo 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.

Para todos los efectos, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del Operador de Información, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, los FIDEICOMITENTES manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el Operador de Información y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**DÉCIMA OCTAVA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Los FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Prevención y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**DÉCIMA NOVENA. – LEGISLACIÓN APLICABLE.** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**VIGÉSIMA- REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de no llegar a un acuerdo, las partes podrán acudir a los jueces de la República de Colombia.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - CONFLICTOS DE INTERÉS.** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. – GESTIÓN DE RIESGOS.** La **FIDUCIARIA**, previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la **FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este contrato, la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

**VIGÉSIMA TERCERA. – CONFIDENCIALIDAD.** Las partes se obligan mutuamente a mantener en estricta confidencialidad la celebración y el contenido del presente contrato, y, en consecuencia, se obligan a no revelar su existencia y contenido a terceros. La obligación de confidencialidad aquí contenida se extiende a toda la documentación que intercambien las partes como consecuencia de la ejecución de este contrato, la cual se obligan a utilizar de forma exclusiva para los fines previstos en este.

**VIGÉSIMA CUARTA. – PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.** El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

**VIGÉSIMA QUINTA. – COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

**VIGÉSIMA SEXTA. – FIRMA ELECTRÓNICA.** Las partes declaran y aceptan expresamente que el presente documento podrá suscribirse por medio del mecanismo de Firma Electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de Firma Electrónica DocuSign dispuesto por Amarilo S.A.S., mediante la Plataforma



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ**

DocuSign System. Debido a lo anterior, las partes declaran que conocen, entienden y aceptan expresamente que:

1. DocuSign es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, cuya propiedad y administración corresponde a DocuSign Inc.
2. La Firma Electrónica DocuSign cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La Firma Electrónica DocuSign utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica.
3. La firma electrónica de DocuSign se captura y queda almacenada en el presente documento (o cualquier documento en el que se utilice), junto a los datos del correo, dirección IP y estampa cronológica asociadas a la acción que en cada momento ejecute el firmante.
4. Así pues, la Firma Electrónica DocuSign, utilizada en este documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del presente CONTRATO DE FIDUCIA, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las partes por medio de la Plataforma DocuSign.
5. Por la firma del presente documento, igualmente las partes reconocen entender y aceptar los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato, en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo al certificado digital anexo.




**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

DocuSigned by:  
  
SELECCIONADO POR DOCUSIGN  
**MARGARITA LLORENTE CARREÑO**  
 Representante Legal  
**AMARILO S.A.S.**

DS  


**FIDUCIARIA,**

DocuSigned by:  
  
SELECCIONADO POR DOCUSIGN  
**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
 Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**  
 Elaboró DCAS

DS  DS  DS 



**Certificado de finalización**

Identificador del sobre: 1A04579204004B26899AC262511D8B17

Asunto: Complete con DocuSign: 21\_0223 FAI Reserva VI (Ajustes Finales).pdf

Cedula:

Sobre de origen:

Páginas del documento: 32

Firmas: 2

Páginas del certificado: 2

Iniciales: 4

Firma guiada: Activado

Sello del identificador del sobre: Activado

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Estado: Completado

Autor del sobre:

Nubia Johana Castiblanco Silva

Calle 90 # 11a-27

Bogotá, Bogotá 000000

nubia.castiblanco@amarillo.com

Dirección IP: 186.28.243.58

**Seguimiento de registro**

Estado: Original

21/02/2023 13:13:19

Titular: Nubia Johana Castiblanco Silva

nubia.castiblanco@amarillo.com

Ubicación: DocuSign

**Eventos de firmante**

Nubia Johana Castiblanco Silva

nubia.castiblanco@amarillo.com

Coordinador III Jurídico de Proyectos

Amarillo

Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)**Firma**

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 186.28.243.58

**Fecha y hora**

Enviado: 21/02/2023 13:22:34

Visto: 21/02/2023 13:22:54

Firmado: 21/02/2023 13:23:06

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

Margarita Lorente Carreño

margarita.lorente@amarillo.com

Vicepresidente Jurídico

Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 186.102.9.219

Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 21/02/2023 13:23:11

Visto: 22/02/2023 6:37:44

Firmado: 22/02/2023 6:38:17

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

Luz Andrea Cely Hoyos

lcely@fidubogota.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

Enviado: 22/02/2023 8:11:39

Visto: 22/02/2023 8:11:14

Firmado: 22/02/2023 8:11:35

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

Diana Carolina Avendaño Santiago

davendano@fidubogota.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,  
Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

Enviado: 22/02/2023 8:11:39

Visto: 22/02/2023 10:58:41

Firmado: 22/02/2023 11:03:05

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:**

No ofrecido a través de DocuSign

### Eventos de firmante

Luz Stella Rodríguez Izquierdo  
srodriguez@fidubogota.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico.  
Autenticación de cuenta (ninguna)

### Firma



Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

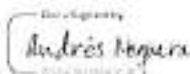
### Fecha y hora

Enviado: 22/02/2023 11:03:10  
Visto: 23/02/2023 16:08:08  
Firmado: 23/02/2023 16:08:47

### Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

No ofrecido a través de DocuSign

Andrés Noguera  
anoguera@fidubogota.com  
Nivel de seguridad: Correo electrónico.  
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado  
Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

Enviado: 23/02/2023 16:08:52  
Visto: 23/02/2023 19:18:01  
Firmado: 23/02/2023 19:18:23

### Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

No ofrecido a través de DocuSign

### Eventos de firmante en persona

Firma

Fecha y hora

### Eventos de entrega al editor

Estado

Fecha y hora

### Eventos de entrega al agente

Estado

Fecha y hora

### Eventos de entrega al intermediario

Estado

Fecha y hora

### Eventos de entrega certificada

Estado

Fecha y hora

### Eventos de copia de carbón

Estado

Fecha y hora

### Eventos del testigo

Firma

Fecha y hora

### Eventos de notario

Firma

Fecha y hora

### Resumen de eventos del sobre

Estado

Marcas de tiempo

Sobre enviado  
Certificado entregado  
Firma completada  
Completado

Con hash/cifrado  
Seguridad comprobada  
Seguridad comprobada  
Seguridad comprobada

21/02/2023 13:22:34  
23/02/2023 19:18:01  
23/02/2023 19:18:23  
23/02/2023 19:18:23

### Eventos del pago

Estado

Marcas de tiempo

## SOPORTE DE RADICACIÓN DEL NEGOCIO

Tipo Entidad:	Entidad:
<input type="text" value="5 SF-Sociedad Fiduciaria"/>	<input type="text" value="22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A."/>
Tipo de Negocio:	Subtipo de Negocio:
<input type="text" value="2 FIDUCIA INMOBILIARIA"/>	<input type="text" value="1 ADMINISTRACIÓN Y PAGOS"/>
Clase de Cartera:	Código del Fondo que origina el Portafolio:
<input type="text" value="0 NO APLICA"/>	<input type="text" value="99999999 FONDO O NEGOCIO FIDUCIARIO O CARTERA COLE"/>
Código del Negocio:	Nit del Negocio:
<input type="text" value="35040"/>	<input type="text" value="8300558977"/>
Fecha de Constitución del Negocio:	Nombre del Negocio:
<input type="text" value="08/04/2013"/>	<input type="text" value="RESERVA DE GRANADA - FIDUBOGOTA S.A"/>
Objeto del Negocio:	

"El presente contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión: A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar una porción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 59C-1679895 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, de parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, junto con los demás activos aportados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, y EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO. B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: a. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo. b. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR; estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo. c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR DE LARGO PLAZO; estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo. d. De los que a título de aportes haga el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. C. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes. D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. E. Por instrucción de los FIDEICOMITENTES, imparida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo. F. Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo."

Patrimonio Autónomo / Encargo:	Periodo Rendición de Cuentas:
<input type="text" value="PATRIMONIO AUTONOMO"/>	<input type="text" value="SEMESTRAL"/>
Existe Contrato de Adhesión:	Observaciones del Contrato de Adhesión:
<input type="text" value="No"/>	<input type="text"/>
Administra Recursos Públicos?:	Presenta participación directa o indirecta del estado?:
<input type="text" value="No"/>	<input type="text" value="No"/>

Descripción de las Comisiones:

"Son derechos de la FIDUCIARIA, además de los consignados en la Ley, los siguientes: 8.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración, la cual será facturada al presente Fideicomiso: 8.1.1. A partir del momento en que ingresen los recursos provenientes del contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, el cero punto veinticinco por ciento (0,25%) sobre los ingresos del FIDEICOMISO, excepto los recursos que hayan ingresado por las preventas. La comisión se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será descontada directamente de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes 8.1.2. Durante la etapa de liquidación, una comisión mensual equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (1 SMLMV). 8.1.3. Por la elaboración de cada Otrosí una suma equivalente a medio (0.5 SMLMV) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente. 8.1.4. Los recursos serán invertidos en las carteras colectivas administradas por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor de la cartera colectiva como gasto de la misma en los términos del respectivo reglamento."

El Revisor Fiscal es diferente al de la Entidad?	Ciudad de ejecución del negocio:
<input type="text" value="No"/>	<input type="text" value="BOGOTA"/>
Es administrado en Consorcio o Unión Temporal?	Nombre del Consorcio:
<input type="text" value="No"/>	<input type="text" value="N/D"/>

Obligaciones de la Fiduciaria:

"Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente contrato, las siguientes: 8.5.1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble que transferirá el FIDEICOMITENTE APORTANTE. 8.5.2. Permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el proyecto. 8.5.3. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al FIDEICOMISO por parte del"

FINANCIADOR o los FINANCIADORES y recursos del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Los recursos que se reciban de los COMPRADORES por cualquier concepto se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo. 6.5.4. Invertir los recursos líquidos afectos al fideicomiso en las carteras colectivas administradas por LA FIDUCIARIA que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este contrato. LOS FIDEICOMITENTES autorizan de forma expresa mediante la firma del presente contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de la FIDUCIARIA. 6.5.5. LA FIDUCIARIA no asesorará a los COMPRADORES en el trámite de su crédito individual. 6.5.6. LA FIDUCIARIA suscribirá las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de la tradición, en su calidad de tradente y como propietario fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles conjuntamente con el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE quien comparecerá, junto con la FIDUCIARIA, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de compraventa deben ser aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE la respectiva factura de venta. 6.5.7. Realizar los desembolsos al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE de las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del proyecto, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. La información de costos incurridos en el proyecto se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue la FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Estos costos los registrará el PATRIMONIO AUTÓNOMO como un crédito a cuentas por pagar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE deberá reportar mensualmente a través del Anexo 5 las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. 6.5.8. Si a ello hubiere lugar, constituir gravámenes hipotecarios sobre el lote de terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario a favor del FINANCIADOR. 6.5.9. LA FIDUCIARIA quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE."

Fecha de preinscripción:

24/05/2013

Última fecha de actualización:

24/05/2013

Fecha de radicación:

24/05/2013

### FIDEICOMITENTES INSCRITOS

FIDEICOMITENTE	FECHA DESDE	FECHA HASTA
AMARILLO S.A.	08/04/2013	29/03/2015
GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA	08/04/2013	29/03/2015
GUAICARAMO S.A	08/04/2013	29/03/2015

### BENEFICIARIOS INSCRITOS

BENEFICIARIO	FECHA DESDE	FECHA HASTA
AMARILLO S.A.	08/04/2013	29/03/2015
GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA	08/04/2013	29/03/2015
GUAICARAMO S.A	08/04/2013	29/03/2015

### BIENES INSCRITOS

BIEN 1 DINERO 14 LOTES - TERRENO
--

### ADMINISTRADORES INSCRITOS

TIPO ENTIDAD QUE CONFORMA EL CONSORCIO	ENTIDAD QUE CONFORMA EL CONSORCIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	ES REPRESENTANTE LEGAL?	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	CÓDIGO NEGOCIO CONSORCIO
5 SF-Sociedad Fiduciaria	22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	100.0	SI	CAROLINA LOZANO OSTOS	0


### VIGENCIAS INSCRITAS

FECHA HASTA 29/03/2015
---------------------------



Entre los suscritos, a saber, por una parte, i) **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.254.913, actuando en mi condición de representante legal de **AMARILO S.A.S**, NIT. 800.185.295-1, sociedad legalmente constituida por escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá, domiciliada en Bogotá, NIT. 800.185.295-1, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y debidamente autorizado mediante Acta número 509 de la Junta Directiva de fecha trece (13) de marzo de dos mil trece (2013), documentos que se adjuntan al presente contrato (Anexo No. 1); (ii) **GUSTAVO PERRY TORRES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 437.729, actuando en mi condición de representante legal de **GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número mil quinientos noventa y seis (1.596) otorgada el seis (6) de agosto de mil novecientos ochenta y seis (1986) en la Notaría Treinta y Seis (36) del Círculo Bogotá, domiciliada en Bogotá D.C., NIT. 860.532.790-3, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente documento (Anexo 2). (iii) **LUIS FERNANDO HERRERA OBREGÓN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.137.761, actuando en mi condición de representante legal de **GUAICARAMO S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ochocientos siete (3.807) de fecha cuatro (4) de junio de mil novecientos setenta y cuatro (1974) de la Notaría Cuarta (4a) de Bogotá e inscrita el doce (12) de junio de mil novecientos setenta y cuatro (1974) bajo el número 18653, domiciliada en Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y debidamente autorizado mediante Acta de la Junta Directiva, documentos que se adjuntan, sociedades que en adelante y de manera conjunta para efectos de este contrato se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, y por la otra, **CAROLINA LOZANO OSTOS**, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de representante legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación, documento que se protocoliza, quien en adelante se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

## PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

- 1.1. Que **AMARILO S.A.S** es una empresa especializada en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios que está interesada en desarrollar un proyecto inmobiliario denominado **RESERVA DE GRANADA**.
- 1.2. Que **GUAICARAMO S.A.** es la actual propietaria de un lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1679695 de la Oficina de Registro de 



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro. En una porción del inmueble mencionado se desarrollará el proyecto inmobiliario a que se refiere el numeral 1.1. anterior, la cual será transferida al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye mediante el presente documento.

- 1.3. Que **AMARILO S.A.S** por su cuenta y riesgo ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario **RESERVA DE GRANADA**, el cual se compone en principio, de ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos.
- 1.4. Que **GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S.** es una sociedad especializada en el diseño de proyectos inmobiliarios, que tendrá a su cargo el diseño del proyecto **RESERVA DE GRANADA**.
- 1.5. Que para efectos del presente contrato el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **AMARILO S.A.S**, sociedad que estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

## SEGUNDA. DEFINICIONES:

Para ilustrar y dar mayor comprensión al contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

**2.1. LOS FIDEICOMITENTES.** Son **AMARILO S.A.S**, **GUAICARAMO S.A.** y **GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S.**, personas jurídicas que constituyen el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.


**PARÁGRAFO.** El valor de los aportes en el fideicomiso se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de los **FIDEICOMITENTES** en el Patrimonio Autónomo. En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

**2.2. FIDEICOMITENTE APORTANTE.** Es **GUAICARAMO S.A.** sociedad que aportará una porción del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1679695 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

**2.3. FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.** Es **AMARILO S.A.S**, único responsable del proyecto de construcción y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la oferta y promoción de las ventas, la construcción y la gerencia del mismo.

**2.4. FIDEICOMITENTE DISEÑADOR.** Es **GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S.** quien tendrá a su cargo la elaboración de los diseños arquitectónicos del Proyecto.

**2.5. LA FIDUCIARIA.** Es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica que administrará en calidad de fiduciario el Patrimonio Autónomo, objeto del presente contrato de fiducia mercantil.

**2.6. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este contrato, conformado por: (i) una porción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1679695 de la Oficina de Registro de Instrumentos 





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Públicos de Bogotá Zona Centro, que transferirá el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente contrato. (ii) los recursos que transfiera el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el Patrimonio Autónomo denominado **RESERVA DE GRANADA – FIDUBOGOTÁ S.A.** afecto a la finalidad de este contrato.

**2.7. COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, los contratos de promesa de compraventa de las unidades de dominio privado, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este contrato.

**2.8. PROYECTO.** Es el conjunto de bienes compuesto por el inmueble transferido y la construcción aportada mediante la legalización de los anticipos. Este conjunto de bienes forma parte del activo afecto al patrimonio autónomo. El proyecto de construcción se denominará **RESERVA DE GRANADA**, el cual se compone, en principio, de ciento cuarenta y cuatro (144) apartamentos.

**2.9. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los inmuebles sometidos al régimen legal de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del proyecto, los cuales serán prometidos en venta a los compradores y posteriormente transferidas a estos.

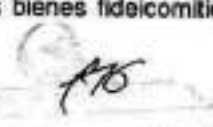
**2.10. EL FINANCIADOR.** Es Bancolombia S.A. que facilitará a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del proyecto. **EL FINANCIADOR** no será parte de este contrato. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** actuará como avalista del mismo.

**2.11. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO** puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este contrato.

**2.12. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA.** La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados a favor del **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el Proyecto de Construcción. El esquema de financiación es elemento esencial del presente contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato de fiducia no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario que tome el fideicomiso para el desarrollo del **PROYECTO**.

## TERCERA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

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

**3.2.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** 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 



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILLO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los FIDEICOMITENTES, de acuerdo con las cláusulas del presente contrato. Este contrato de fiducia mercantil es de carácter irrevocable de manera que los FIDEICOMITENTES no podrán modificar el destino de los recursos fideicomitados.

## CUARTA. DECLARACIÓN DE LAS PARTES

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

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Los FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria 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. AUTORIZACIÓN:** Los FIDEICOMITENTES lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

**4.4. PROPIEDAD INTELECTUAL:** Los FIDEICOMITENTES son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha los FIDEICOMITENTES no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de los FIDEICOMITENTES no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

**4.5. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Según el leal saber y entender de los FIDEICOMITENTES, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de los FIDEICOMITENTES de ejecutar el contrato o (iii) que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de los FIDEICOMITENTES no están pendientes ni existen amenazas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental. *Ar*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**4.6. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** A la fecha, los FIDEICOMITENTES declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes.

**4.7. IMPUESTOS:** Los FIDEICOMITENTES han presentado o han dispuesto que se presenten las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de los FIDEICOMITENTES se deben presentar, y han pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. Así mismo, declaran los FIDEICOMITENTES que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la FIDUCIARIA haya participado de manera alguna en dicho análisis.

**4.8. CAMBIOS FUNDAMENTALES:** Los FIDEICOMITENTES informarán previamente a la FIDUCIARIA cualquier transacción de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

4.09 Para todos los efectos legales, en caso se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la Fiduciaria mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en la Fiduciaria, conforme a este contrato, por los FIDEICOMITENTES. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios

## QUINTA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

**5.1. OBJETO.** El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar una porción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1679695 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, de parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, junto con los demás activos aportados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, y EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo.
  - b. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR; estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo. *de*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**; estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
- d. De los que a título de aportes haga el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR**, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo.
- F. Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo.


**PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA**, en virtud del presente contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

**PARAGRAFO SEGUNDO. La FIDUCIARIA** no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del Proyecto **RESERVA DE GRANADA**, esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.

**PARÁGRAFO TERCERO.- El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO CUARTO.- El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

## 5.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

5.2.1. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, el **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** transfieren cada uno a la **FIDUCIARIA**, a título de fiducia mercantil irrevocable, a la firma del presente contrato, la suma de 



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

quinientos mil pesos (\$500.000) para la constitución del presente Patrimonio Autónomo.

**5.2.2. TRANSFERENCIA DEL LOTE DE TERRENO.** El FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá una porción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1679695 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente documento.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La presente transferencia se realizará como cuerpo cierto para todos los efectos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La transferencia que hará el FIDEICOMITENTE APORTANTE comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes en el lote de terreno antes descrito.

**5.2.2.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Para todos los efectos legales con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por los FIDEICOMITENTES, se conforma el patrimonio autónomo denominado RESERVA DE GRANADA – FIDUBOGOTÁ S.A el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA recibirá el bien mencionado en la cláusula 5.1 de este contrato, en el estado en que se encuentra y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y esta a su vez lo entregará a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, quien recibirá el bien a satisfacción. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.

**5.2.3. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE.** El FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que el inmueble que se transferirá al presente Patrimonio Autónomo se encontrará libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un proyecto de construcción inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el contrato de fiducia que consta en este contrato, obligación que adquiere no sólo para con LA FIDUCIARIA sino también para con los terceros a quienes el patrimonio autónomo transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato; saneamiento éste que constará en las promesas de venta que suscribirá el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, *Am*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CONSTRUCTOR Y GERENTE** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los contratos de compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo acordado en el presente contrato.

**PARAGRAFO:** Mediante Acuerdo No. 030 del tres (03) de noviembre de dos mil nueve (2009) expedido por el Consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –CAR– se realizó una declaratoria de utilidad pública e interés social que afecta una porción del inmueble identificado con el folio número 50C-1679895 de la Oficina de Registro Público de Bogotá, necesaria para la construcción de las obras que hacen parte de la adecuación hidráulica del Río Bogotá. A la fecha de suscripción del contrato, se está adelantando ante la CAR la identificación de la porción del inmueble que debe destinarse a tal fin, por lo cual una vez la CAR informe la parte afectada, procederá a la segregación del área útil sobre la cual se desarrollará el **PROYECTO**, para lo cual se requerirá un Estudio de Títulos en donde se establezca que la porción del lote que se transfiere se encuentra libre de gravámenes.

**5.2.4. ESTUDIO DE TÍTULOS.** Previamente a la constitución de la presente Fiducia Mercantil, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por los **FIDEICOMITENTES**, documento que reposa en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrá ser exhibido cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

**5.2.5. COMODATO.** La **FIDUCIARIA** entregará al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** en comodato a título precario el bien inmueble fideicomitido. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la **FIDUCIARIA COMODANTE** no indemnizará por las expensas que el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** haga para la conservación o mejoramiento del bien fideicomitido.

**5.2.6.** La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva esté suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.

### **5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO.**

Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTONOMO**, se tendrá en cuenta la legalización de los anticipos de los cuales informará mensualmente el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** a la Fiduciaria, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal, y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTONOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberán colaborar los **FIDEICOMITENTES**. *an*

*78*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del fideicomiso, serán cargados al proyecto, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al fideicomiso.

#### 5.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del fideicomiso se incrementará con los dineros necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**. Para efectos de perfeccionar los actos correspondientes al incremento patrimonial aquí contemplado, además de los de ley de acuerdo con su naturaleza, deberá surtirse, previo visto bueno de los **FIDEICOMITENTES** mediante notificación a **LA FIDUCIARIA**, cuando dichos incrementos, sean diferentes a dinero. **LOS FIDEICOMITENTES** quedan obligados a hacer los aportes derivados del presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la **FIDUCIARIA**.

Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al fideicomiso y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

#### 5.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del patrimonio autónomo **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del Proyecto, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente contrato, impartidas por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, con destino a las siguientes partidas:

5.5.1 Todos los costos directos e indirectos, comisión fiduciaria, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del proyecto, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

5.5.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del patrimonio autónomo y en general para la ejecución del fideicomiso.

5.5.3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

5.6. **PRELACIÓN DE PAGOS.** Con los recursos del **PATRIMONIO AUTONOMO** la **FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

5.6.1. Comisiones de la **FIDUCIARIA**.

5.6.2. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.

5.6.3. Desistimientos de ventas a los **COMPRADORES**.

5.6.4. Restitución al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** por el aporte del inmueble fideicomitado.

5.6.5. Beneficios y Utilidades del **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** para los **FIDEICOMITENTES**.

5.7. **RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.** *Ar*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**5.7.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a título de fiducia mercantil del bien mencionado en el presente contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este contrato de fiducia mercantil, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente contrato que se exponen a continuación.

**5.7.2. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO. EI FIDEICOMITENTE APORTANTE** recibirá como restitución por el aporte que hará de una porción del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1679695 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, el diecinueve por ciento (19%) del valor total de las ventas de las unidades privadas. Dicho aporte será transferido al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** dentro de los quince (15) días siguientes a la suscripción de las escrituras públicas de transferencia de las unidades privadas que conforman el **PROYECTO**, suscritas en el mes inmediatamente anterior, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo para el efecto.

### 5.7.3. BENEFICIOS POR GESTION:

**5.7.3.1. EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** por su gestión de constructor y por desarrollar las labores de gerencia y ventas, será beneficiario del siete por ciento (7%) de las ventas de las unidades privadas del **PROYECTO**, beneficio que se pagará cuando el flujo de caja así lo permita, siempre y cuando existan recursos en el fideicomiso.

**5.7.3.2. EI FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** por su gestión de diseñador será beneficiario del cero punto cincuenta y cinco por ciento (0.55%) de las ventas de las unidades privadas del **PROYECTO**. Tales beneficios se pagarán siempre y cuando existan recursos en el fideicomiso, cuando el flujo de caja del Proyecto lo permita, lo cual será informado por **EI FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** a la **FIDUCIARIA**.

**5.7.3.3. BENEFICIOS POR UTILIDADES.** La **FIDUCIARIA** entregará al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en partes iguales, los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del Patrimonio Autónomo la totalidad de los gastos y costos del Proyecto, incluidos los beneficios establecidos a favor del **FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** y el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.

**PARÁGRAFO.** Los beneficios por utilidades se pagarán cuando el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita, y así se lo indique el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** a la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando existan recursos en el fideicomiso.

**SEXTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.**

### 6.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

**6.1.1. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el patrimonio autónomo pueda cumplir *de*

*10*





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el fideicomiso.
- 6.1.2. **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a tramitar y garantizar los créditos que se obtengan a favor del FIDEICOMISO en calidad de avalista, para financiar la construcción del PROYECTO, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente contrato.
- 6.1.3. **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del patrimonio autónomo para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del proyecto, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por la FIDUCIARIA, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 6.1.4. **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** informará a la FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del FINANCIADOR y el desarrollo del proyecto.
- 6.1.5. **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** entregará a la FIDUCIARIA copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el fideicomiso y el FINANCIADOR, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.
- 6.1.6. **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** asegurará la construcción total del PROYECTO, asumiendo el riesgo de su terminación aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.
- 6.1.7. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** autoriza que el inmueble que se transferirá al FIDEICOMISO se destine a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del proyecto bajo las condiciones establecidas en el presente contrato.
- 6.1.8. **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del FINANCIADOR, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado, (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.

## 6.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y VENTA DEL PROYECTO.

6.2.1. **OBLIGACIÓN PRINCIPAL.** EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico y construcción del Proyecto, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de gerencia, promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del proyecto.

## 6.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE:

6.2.2.1. Actuar como constructor de este proyecto bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los COMPRADORES y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos. *Ar*



  
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILLO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
  - 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este contrato.
  - 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
  - 5) Comprar en nombre propio la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
  - 6) Contratar en nombre propio el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán entre el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.
  - 7) Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.
  - 8) Adelantar las reparaciones que los compradores de los inmuebles resultantes del proyecto Inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos.
  - 9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
  - 10) Informar mensualmente a la **FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del fideicomiso.
  - 11) Garantizar a la **FIDUCIARIA** y a los compradores la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
  - 12) Responder ante el fideicomiso y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
- 6.2.2.2. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el Proyecto. No será responsabilidad y obligación de la **FIDUCIARIA** suscribir como titular las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, en virtud de lo previsto en el artículo 19 del Decreto 1469 de 2010.
- 6.2.2.3. Enviar mensualmente un acta de avance de obra a la **FIDUCIARIA**.
- 6.2.2.4. Llevar de manera clara ordenada y concertada con la **FIDUCIARIA** los soportes y documentos base de la contabilidad.
- 6.2.2.5. Asesorar a los compradores en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los compradores que adquieren las unidades inmobiliarias, actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor; debiendo solicitar la correspondiente información a CIFIN y/o Datacrédito, estudiar los estados financieros de los compradores y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** considere necesarias para este fin.
- 6.2.2.6. Hacer el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los **COMPRADORES**. *an*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 6.2.2.7. Llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del fideicomiso.
- 6.2.2.8. Hacer el seguimiento de los desembolsos de créditos de los FINANCIADORES y de las cuotas por pagar, y hacer la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del PROYECTO.
- 6.2.2.9. Contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los TRABAJADORES contratados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 6.2.2.10. Llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el PROYECTO.
- 6.2.2.11. Todo desembolso solicitado a la FIDUCIARIA debe llevar como mínimo la firma de su Representante Legal, la cual deberá ser enviada a la FIDUCIARIA mediante comunicación escrita.
- 6.2.2.12. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el PROYECTO cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 6.2.2.13. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE ejercerá la Administración Provisional de RESERVA DE GRANADA en los términos de la Ley 675 de 2.001.
- 6.2.2.14. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE suscribirá directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto, de las cuales deberá remitir relación a la FIDUCIARIA en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la FIDUCIARIA cuando esta lo requiera. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, contar con la previa aprobación de la FIDUCIARIA, incluir una cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y una cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 6.2.2.15. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE suscribirá, junto con la FIDUCIARIA, las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de compraventa deben ser elaborados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 6.2.2.16. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a realizar la facturación de las ventas del proyecto de construcción, mediante poder especial conferido por LA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "Facturación por *an*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

mandato de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuando como vocera del Patrimonio Autónomo RESERVA DE GRANADA – FIDUBOGOTÁ S.A. NIT 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario\*.

- 6.2.2.17. La labor de Gerencia del Proyecto la realizará directamente el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 6.2.2.18. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado para el desarrollo del Proyecto de Construcción RESERVA DE GRANADA.
- 6.2.2.19. Realizar las entrevistas a los COMPRADORES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad.
- 6.2.2.20. Llevar a cabo la gerencia integral del Proyecto la cual incluye el desarrollo arquitectónico del proyecto; la dirección general del diseño urbanístico; la dirección general del diseño arquitectónico, así como la supervisión de los mismos durante el tiempo de construcción; la programación y presupuesto y sus respectivos controles, para lo cual deberá elaborar el presupuesto a valor presente y el programa de obras de urbanismo general, urbanismo interno si a ello hubiere lugar, y obras de construcción de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto así como llevar a cabo el control del presupuesto y la supervisión de la programación en relación con el mismo.
- 6.2.2.21. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del Patrimonio Autónomo, la siguiente póliza de seguros, por el valor y condiciones aquí establecidas:  
**PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. Si los seguros solicitados por EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.
- 6.2.2.22. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.
- 6.2.2.23. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE informará a cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente Patrimonio Autónomo, en la cual deberán ser consignados los recursos.
- 6.2.2.24. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE solicitará y enviará a la FIDUCIARIA los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO.

### 6.3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO. *de*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente contrato.

#### 6.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR

- 6.4.1. Elaborar el diseño arquitectónico y urbanístico del **PROYECTO**, el cual comprende la elaboración del esquema básico, anteproyecto y proyecto final, incluyendo todos los planos urbanísticos, arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y detalles constructivos del Proyecto, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes. Así mismo, estos diseños deberán seguir todos los lineamientos establecidos por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.
- 6.4.2. Adelantar ante las autoridades competentes las consultas necesarias para verificar el cumplimiento del Proyecto propuesto con las normas urbanísticas y ambientales vigentes.
- 6.4.3. Elaborar y entregar al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** en medio impreso y magnético todos los planos de localización, plantas, cortes, elevaciones, fachadas y cubiertas entre otros, así como todos los planos de detalles en escalas adecuadas, y en la cantidad suficiente para la correcta construcción del Proyecto.
- 6.4.4. Elaborar los cuadros de áreas y especificaciones de obra necesarios para la correcta definición del Proyecto, acorde con los parámetros y lineamientos dados por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.
- 6.4.5. Realizar la coordinación técnica del Proyecto, esto es la revisión y coordinación de los diferentes estudios y diseños técnicos con el proyecto arquitectónico propuesto de manera que se garantice la total concordancia de todos los diseños requeridos para la ejecución del proyecto.
- 6.4.6. Realizar la dirección arquitectónica de la obra hasta su total terminación, para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** deberá asistir a todas las reuniones y comités técnicos y de obra que se establezcan durante el desarrollo y construcción del Proyecto, con el fin de realizar las observaciones y verificaciones del cumplimiento de los aspectos arquitectónicos del Proyecto y resolver los problemas que en este sentido pudieran presentarse.
- 6.4.7. Atender y solucionar de forma ágil y oportuna todas las consultas que se presenten relacionadas con la interpretación de los planos y especificaciones, así como las que surjan como resultado de la coordinación de los diferentes estudios y proyectos técnicos.
- 6.4.8. Mantener actualizados todos los planos arquitectónicos de las obras de manera que éstos sean una representación fiel de ellas tal como fueron definidas y construidas.
- 6.4.9. Es entendido que **EL FIDEICOMITENTE DISEÑADOR** no es constructor, comercializador, promotor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, y, en consecuencia, no es responsable ni deberá 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.

**6.5. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.** Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente contrato, las siguientes:

- 6.5.1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble que transferirá el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.
- 6.5.2. Permitir al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el proyecto. *an*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GLUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 6.5.3. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al FIDEICOMISO por parte del FINANCIADOR o los FINANCIADORES y recursos del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Los recursos que se reciban de los COMPRADORES por cualquier concepto se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
- 6.5.4. Invertir los recursos líquidos afectos al fideicomiso en las carteras colectivas administradas por LA FIDUCIARIA que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este contrato. LOS FIDEICOMITENTES autorizan de forma expresa mediante la firma del presente contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de la FIDUCIARIA.
- 6.5.5. LA FIDUCIARIA no asesorará a los COMPRADORES en el trámite de su crédito individual.
- 6.5.6. LA FIDUCIARIA suscribirá las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de la tradición, en su calidad de tradente y como propietario fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles; conjuntamente con el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE quien comparecerá, junto con la FIDUCIARIA, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de compraventa deben ser aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE la respectiva factura de venta.
- 6.5.7. Realizar los desembolsos al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE de las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del proyecto, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. La información de costos incurridos en el proyecto se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue la FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Estos costos los registrará el PATRIMONIO AUTÓNOMO como un crédito a cuentas por pagar al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE deberá reportar mensualmente a través del Anexo 5 las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 6.5.8. Si a ello hubiere lugar, constituir gravámenes hipotecarios sobre el lote de terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario a favor del FINANCIADOR.
- 6.5.9. LA FIDUCIARIA quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 6.5.10. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a los FIDEICOMITENTES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 6.5.11. Terminar el contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos. *u*




CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 6.5.12. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente contrato.
- 6.5.13. Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el Proyecto de Construcción, si a ello hubiere lugar.
- 6.5.14. Mantener los bienes objetos de la Fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 6.5.15. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de los **FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del fideicomiso. En el evento de no existir recursos en el fideicomiso, los **FIDEICOMITENTES** relevan a la **FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, la **FIDUCIARIA** deberá mantener informados a los **FIDEICOMITENTES** de dichas situaciones y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 6.5.16. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 6.5.17. Avisar a los **FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del Fideicomiso y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 6.5.18. Facilitar a los **FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información.
- 6.5.19. Avisar a los **FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del Fideicomiso.
- 6.5.20. **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 6.5.21. Llevar la contabilidad del fideicomiso tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 6.5.22. Tener actualizada la contabilidad del fideicomiso como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por los **FIDEICOMITENTES**.
- 6.5.23. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1430 de 2010.
- 6.5.24. Ser especialmente diligente y oportuna en el desembolso de los costos y gastos del proyecto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.
- 6.5.25. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 6.5.26. Liquidar el fideicomiso dentro del plazo previsto en este contrato.
- 6.5.27. 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** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. 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.
- 6.5.28. En el evento de liquidación del fideicomiso, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del fideicomiso, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de *an*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILLO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- administración del fideicomiso, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las comisiones a favor de la FIDUCIARIA; 3) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el FIDEICOMISO, si hay lugar; 4) Los costos directos e indirectos derivados de la construcción del proyecto y las obligaciones que haya con terceros. 5) Los beneficios y la utilidad que le correspondiere a los FIDEICOMITENTES.
- 6.5.29. Efectuar los pagos del servicio de la deuda al FINANCIADOR, de acuerdo con el cuadro cronológico de pagos que se establezca en cada caso con EL FINANCIADOR.
- 6.5.30. Requerir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE para que, en caso de insuficiencia de fondos en el fideicomiso, transfiera al patrimonio autónomo los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del FINANCIADOR.
- 6.5.31. Dar aviso inmediato al FINANCIADOR en caso de insuficiencia de fondos y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del FINANCIADOR.
- 6.5.32. Suscribir como vocera del Patrimonio Autónomo RESERVA DE GRANADA – FIDUBOGOTA S.A., los títulos de deuda del crédito que adquiera el FIDEICOMISO, una vez el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE envíe a la FIDUCIARIA una comunicación suscrita por su representante legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del Patrimonio Autónomo y en ningún caso con los activos de la FIDUCIARIA. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba la FIDUCIARIA. En todo caso, los pasivos que adquiera el FIDEICOMISO no podrán superar el setenta por ciento (70%) del activo del mismo.
- 6.5.33. Suscribir la escritura pública de constitución de servidumbres a favor de Codensa, que grave el inmueble, de acuerdo con la instrucción del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, instrucción que se entiende impartida con la firma del presente contrato.
- 6.5.34. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al FIDEICOMITENTE dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del FIDEICOMITENTE, esta se entenderá aprobada. Podrá la FIDUCIARIA enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento
- 6.6. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.
- 6.6.1. El fideicomiso y en subsidio el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE contribuirán al pago de la remuneración de LA FIDUCIARIA. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de LA FIDUCIARIA, se descontarán del fideicomiso, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo de los FIDEICOMITENTES.
- 6.6.2. Informar a LA FIDUCIARIA sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitados.
- 6.6.3. Los FIDEICOMITENTES informarán a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud 





## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

de admisión que efectuó directamente el fideicomitente o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la ley 1116 de 2006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de 90 días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

- 6.6.4. Así mismo, manifiestan los FIDEICOMITENTES que con la constitución de esta Fiducia no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 6.6.5. Registrar y actualizar en LA FIDUCIARIA las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.
- 6.6.6. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Externa No. 007 de 1.996, emanada de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), los FIDEICOMITENTES, se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá EL FIDUCIARIO, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 6.6.7. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas los FIDEICOMITENTES se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido a los FIDEICOMITENTES. En defecto de lo anterior, autoriza a la FIDUCIARIA a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

### SEPTIMO. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

7.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos de los FIDEICOMITENTES, además de los consagrados en la ley los siguientes:

- 7.1.1. Que se realice por parte de la FIDUCIARIA las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.
- 7.1.2. Solicitar la remoción de la FIDUCIARIA cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- 7.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento. *Am*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**OCTAVO. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de la FIDUCIARIA, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

8.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración, la cual será facturada al presente Fideicomiso:

- 8.1.1. A partir del momento en que ingresen los recursos provenientes del contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, el cero punto veinticinco por ciento (0,25%) sobre los ingresos del FIDEICOMISO, excepto los recursos que hayan ingresado por las preventas. La comisión se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será descontada directamente de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes
- 8.1.2. Durante la etapa de liquidación, una comisión mensual equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (1 SMLMV).
- 8.1.3. Por la elaboración de cada Otrosí una suma equivalente a medio (0.5 SMMLV) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente.
- 8.1.4. Los recursos serán invertidos en las carteras colectivas administradas por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor de la cartera colectiva como gasto de la misma en los términos del respectivo reglamento.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral 8.1.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo de la respectiva cartera colectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del presente FIDEICOMISO.

**NOVENO. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO:** Serán gastos con cargo al fideicomiso, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato fiduciario, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el Fideicomiso), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del fideicomiso. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del proyecto, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del fideicomiso.

9.1. La FIDUCIARIA solicitará al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con lo pactado en el presente contrato.

9.2. La FIDUCIARIA, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, otorgada con la firma del presente contrato, en los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las comisiones, los descontará del PATRIMONIO AUTÓNOMO, adicionalmente:

- Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del Fideicomitente, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. *an*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el Fideicomitente y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

**PARAGRAFO PRIMERO.** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** En el evento que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente cláusula, éstos serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes lo pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta 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 TERCERO.** La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncian los FIDEICOMITENTES.

#### DÉCIMO. VIGENCIA DEL CONTRATO:

**10.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.

**10.2. DURACIÓN.** El presente contrato tendrá un término de duración de veinticuatro (24) meses contados desde la fecha de firma del presente contrato. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

**10.3. TERMINACIÓN.** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

10.3.1. El vencimiento del término máximo legal autorizado.

10.3.2. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.

10.3.3. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.

10.3.4. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los COMPRADORES del Proyecto de Construcción.

10.3.5. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los compradores de unidades inmobiliarias.

10.3.6. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 6.6.6. del presente contrato. *de*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación contenida en el numeral 6.2.2.19.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión del FIDEICOMITENTE en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

## DECIMO PRIMERO. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

11.1. La liquidación del contrato de fiducia tendrá una duración máxima de 5 meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

11.2. En el proceso de liquidación las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del fideicomiso, se pagarán, dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en el numeral 4.5.28. de la Cláusula Cuarta.

11.3. La rendición final de cuentas deberá entregarse dentro de los 60 días corrientes siguientes a la fecha de terminación del contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

11.4. Si los FIDEICOMITENTES no acuden para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por LA FIDUCIARIA, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** 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 compromete 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.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación de los FIDEICOMITENTES con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el fideicomiso, la FIDUCIARIA iniciará un proceso judicial de pago por consignación, *de*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

siempre y cuando existan recursos suficientes en el Patrimonio Autónomo que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la FIDUCIARIA depositará los recursos existentes en el fideicomiso en cualquiera de las Carteras Colectivas Abiertas administradas por la Fiduciaria a nombre de los FIDEICOMITENTES. En todo caso, la FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a los FIDEICOMITENTES, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

**PARÁGRAFO CUARTO.** En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación de los FIDEICOMITENTES con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el Patrimonio Autónomo, los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el Patrimonio Autónomo, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a los FIDEICOMITENTES, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

## DÉCIMO SEGUNDO. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO.

Para la interpretación de este contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que los FIDEICOMITENTES puedan ejecutar el proyecto inmobiliario, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. LA FIDUCIARIA ejecutará este contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de LA FIDUCIARIA, con relación al Fideicomiso, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

## DÉCIMO TERCERO. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.

Es entendido por los FIDEICOMITENTES que EL FIDUCIARIO no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto denominado RESERVA DE GRANADA 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. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa de enajenación de las unidades privadas del proyecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES. *Lu*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.

**PARAGRAFO TERCERO.** La FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el bien inmueble fideicomitido, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por éste bien. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de los FIDEICOMITENTES, sin que exista solidaridad legal o contractual con la FIDUCIARIA, en los términos del presente contrato.

#### **DÉCIMO CUARTO. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.**

Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente contrato de Fidencia Mercantil Irrevocable y los generados por la tradición jurídica de los bienes al PATRIMONIO AUTONOMO, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a los FIDEICOMITENTES, serán asumidos en su totalidad por los FIDEICOMITENTES, y se entenderán como costos del proyecto.

#### **DECIMO QUINTO. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.**

De común acuerdo los FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA manifiestan que el presente contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente contrato. Los FIDEICOMITENTES, y LA FIDUCIARIA modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los COMPRADORES requerirán de su previo consentimiento y autorización.

#### **DECIMO SEXTO. CESIÓN DEL CONTRATO.**

Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los COMPRADORES. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

#### **DECIMO SEPTIMO. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA.**

Los FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente contrato que su situación financiera actual y la proyectada les permiten y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente contrato. Para efectos del presente contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del contrato.

#### **DECIMO OCTAVO. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.** *de*



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**18.1. VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la FIDUCIARIA, el cual se estima en la suma de noventa y seis millones ciento noventa y tres mil pesos (\$96.193.000).

**18.2. IMPUESTO DE TIMBRE:** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, se fijó en cero la tarifa del impuesto de timbre, por tanto no hay lugar a su causación.

## DECIMO NOVENO. NOTIFICACIONES.

19.1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

### 1. EI FIDEICOMITENTE:

#### AMARILO S.A.S

Dirección: carrera 19A No. 90-12 de Bogotá  
Teléfono: 6340000

#### GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S.

Dirección: carrera 19A No. 90-13/19 de Bogotá  
Teléfono: 7460100

#### GUAICARAMO S.A.

Dirección: carrera 9 No. 77-67 oficina 701  
Teléfono: 3174700

### 2. La FIDUCIARIA:

#### FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Dirección: calle 67 No. 7- 37 Tercer Piso de Bogotá D.C.  
Teléfono: 3485400

**19.2. DOMICILIO:** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

## VIGÉSIMO. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN.

Los FIDEICOMITENTES o quien represente su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignarán 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. *de*





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUANICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Para todos los efectos, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, los FIDEICOMITENTES, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

## VIGÉSIMO PRIMERO. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

Los FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Prevención de Lavado de Activos -SIPLA-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

## VIGESIMA SEGUNDO. LEGISLACIÓN APLICABLE

**LEGISLACIÓN APLICABLE.** En lo no previsto en las cláusulas anteriores el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

## VIGÉSIMO TERCERO. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**23.1. ARREGLO DIRECTO.** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

**23.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO.** Toda controversia relativa a este Contrato, a su celebración, ejecución, interpretación desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento. El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por el Centro de Arbitraje y Conciliación del Autorregulador del Mercado de Valores AMV - MARCO -según su reglamento, y sesionará en las instalaciones que MARCO proporcione para tal fin en la ciudad de Bogotá D.C.
2. El Tribunal decidirá en derecho. *de*





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S, GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S., GUAICARAMO S.A. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación del Autorregulador del Mercado de Valores AMV – MARCO.

## VIGÉSIMO CUARTO. CONFLICTO DE INTERES

La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

## VIGÉSIMO QUINTO. GESTIÓN DE RIESGOS

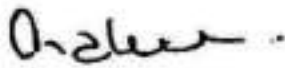
La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

## VIGÉSIMA SEXTO. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.

El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares, el ocho (8) de abril de dos mil trece (2013).

LA FIDUCIARIA



CAROLINA LOZANO OSTOS  
Representante legal  
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



LOS FIDEICOMITENTES



JOSE HERNÁN ARIAS ARANGO  
Representante legal  
AMARILO S.A.S



GUSTAVO PERRY TORRES  
Representante legal  
GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S.A.S

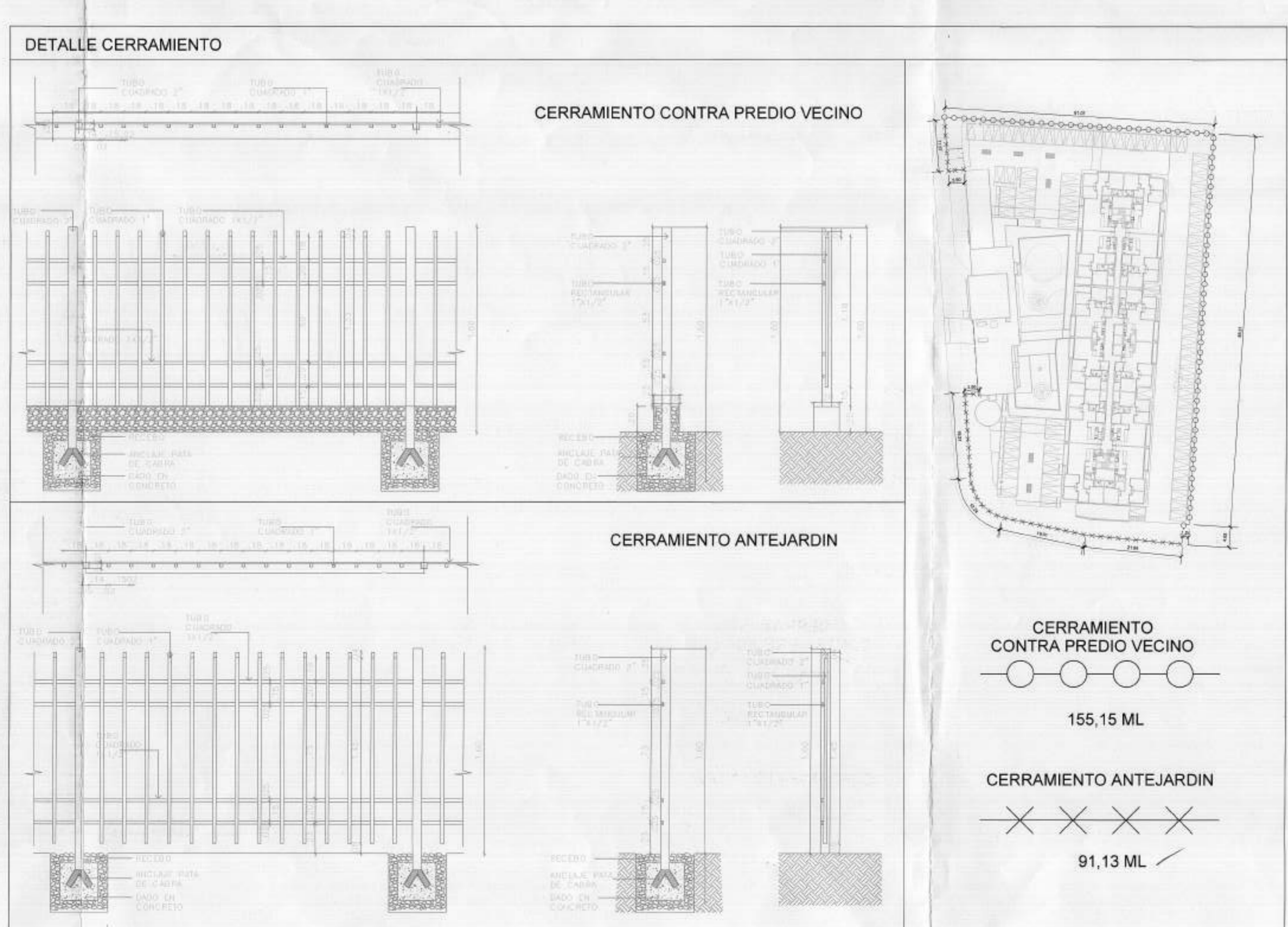
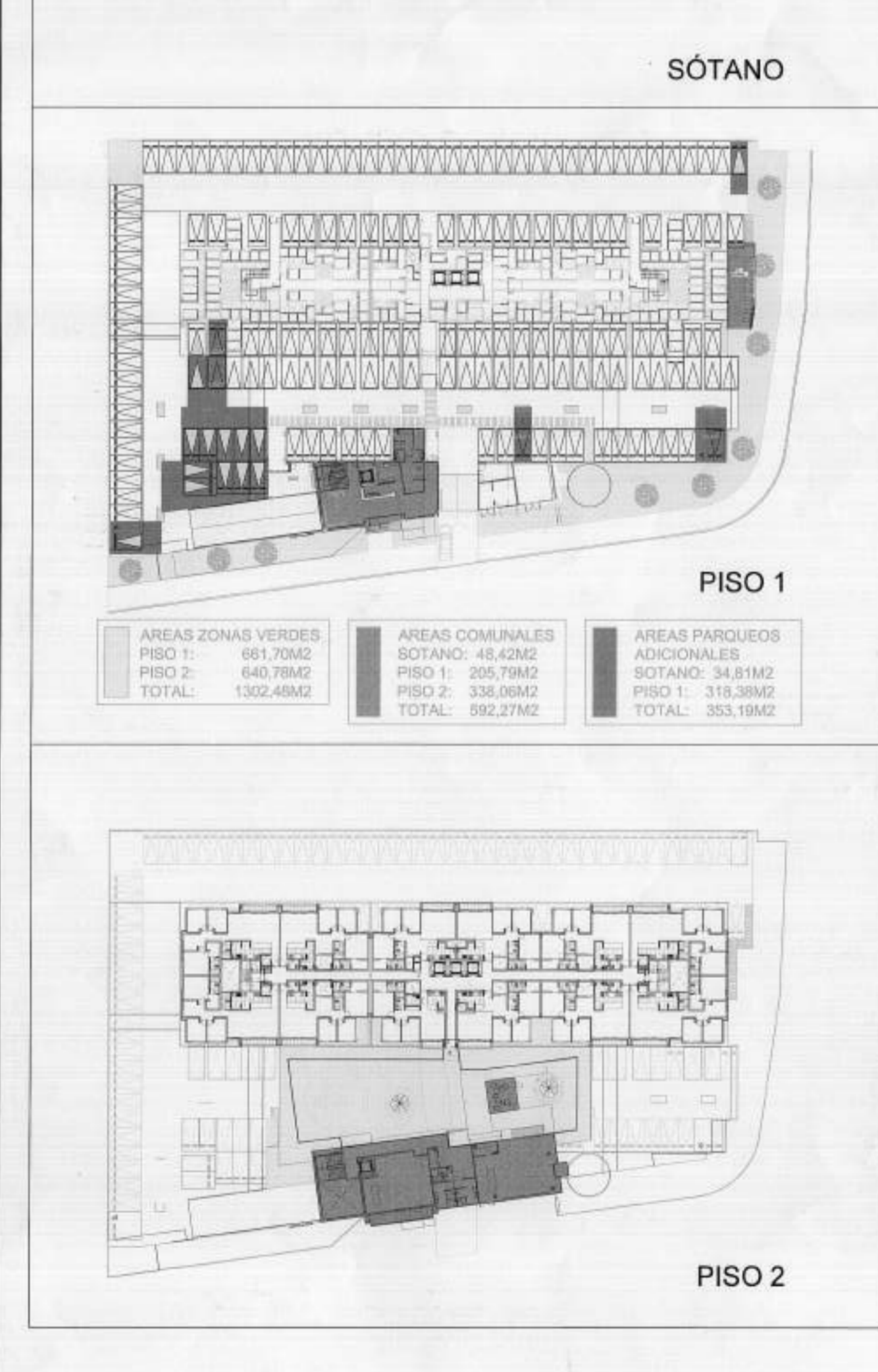


LUIS FERNANDO HERRERA OBREGÓN  
Representante Legal  
GUAICARAMO S.A.



RESERVA DE GRANADA VI															
AREA UTIL	INDICE OCUPACION EXISTENTE	AREA PRIMER PISO PROYECTADA	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE
AREA UTIL	INDICE OCUPACION EXISTENTE	AREA PRIMER PISO PROYECTADA	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE	INDICE OCUPACION EXISTENTE

RESERVA DE GRANADA VI														
SOTANO	PISO 1	PISO 2	PISO 3	PISO 4	PISO 5	PISO 6	PISO 7	PISO 8	PISO 9	PISO 10	PISO 11	PISO 12	PISO 13	TOTAL
SOTANO	PISO 1	PISO 2	PISO 3	PISO 4	PISO 5	PISO 6	PISO 7	PISO 8	PISO 9	PISO 10	PISO 11	PISO 12	PISO 13	TOTAL



**100-03**

**Gustavo Perry Arquitectos**

**AMARILLO**

**RESERVA DE GRANADA VI**

**ETAPA 10 SUPERMANZANA 12 CARRERA 120A 77B 24**

**Proyecto No: PRNV19182RDGVI**

**Derechos de autor: Gustavo Perry Arquitectos S.A.S**

**Director de arquitectura: VoBo:**

**Modificaciones:**

Ed	Descripcion	Fecha
1.0	EDICION INICIAL	11-11-22
2.0	OBSERVACIONES CURADURIA	10-03-23
3.0	OBSERVACIONES CURADURIA	21-06-23

**Para Elementos no estructurales se debe cumplir:**

**Grupo de Uso: I**

**Grado de desempeño: BAJO**

**Arquitecto VoBo:**

**Gustavo Perry Torres**  
MAT. 25700-17015 CND

**Fecha de primera edicion:** 11/04/22

**Edicion:** 3.0 **Fecha Emision:** 21-06-23

**Escala:** As indicated

**Contiene:**

**PLANTA LOCALIZACION Y CUADRO DE AREAS**

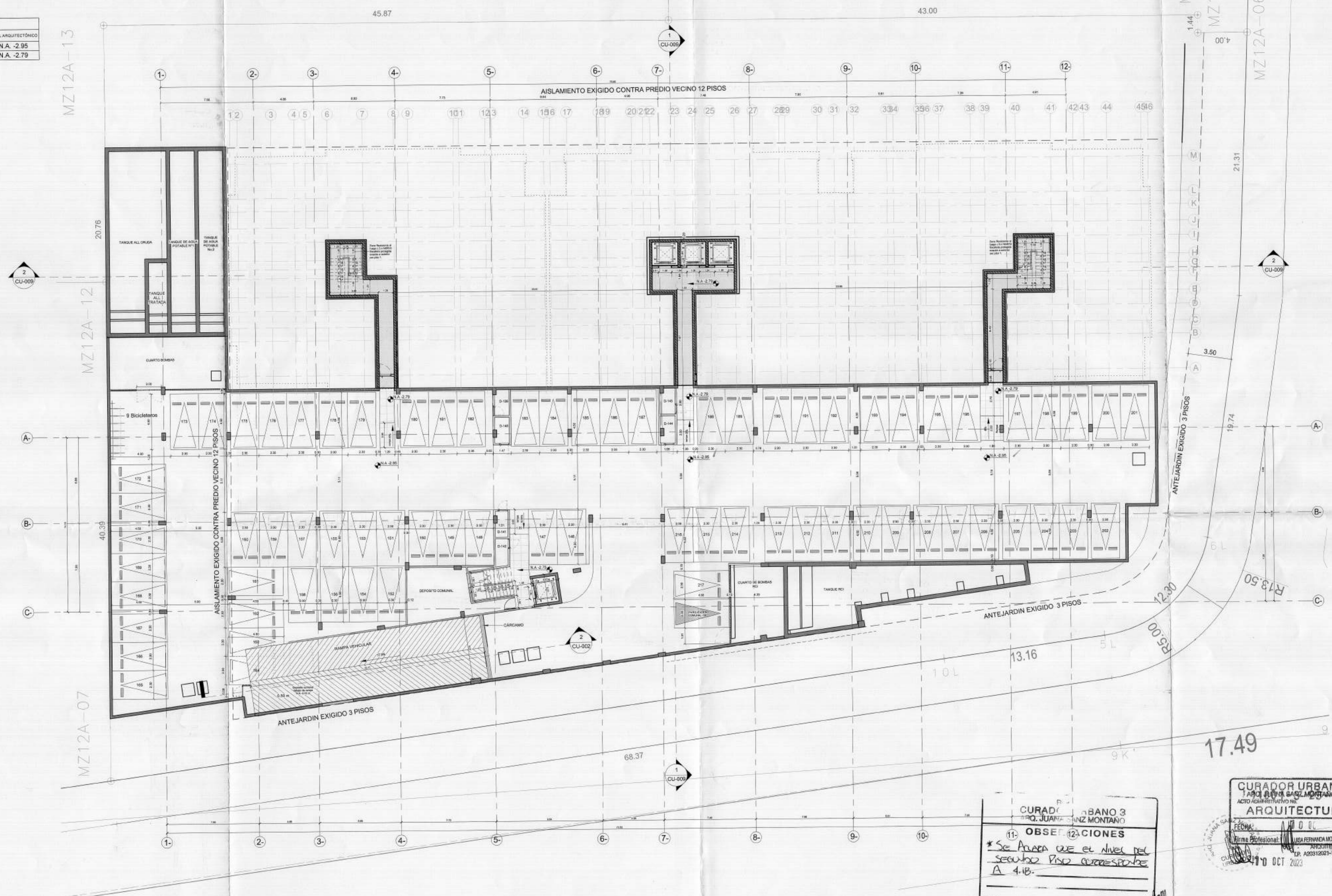
**Plano número: CU-001**

**Curador Urbano 3**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
MAT. 11001-3#23-0620  
Fecha: 11 JUN 2023

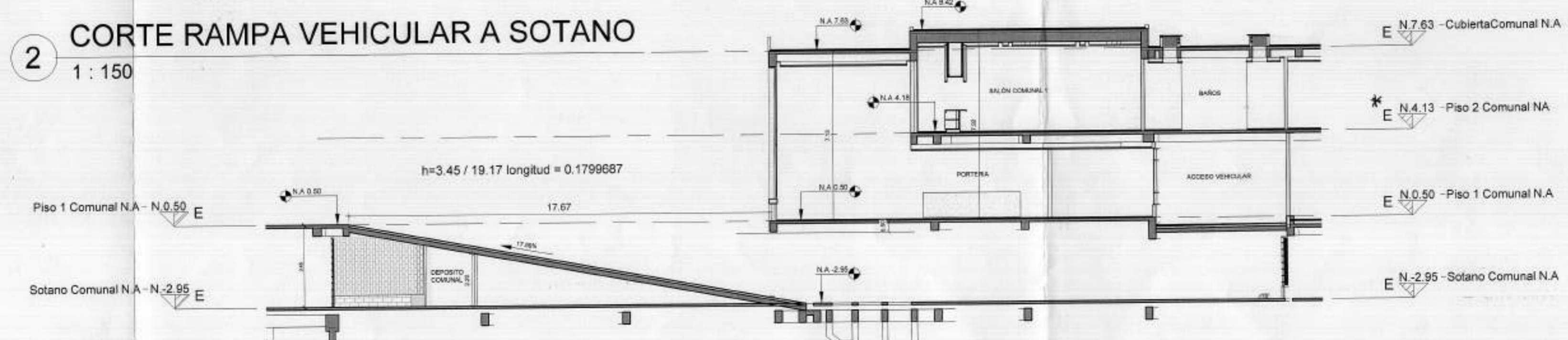
1. TODAS LAS MEDIDAS SE DEBEN VERIFICAR EN OBRA  
 2. EL PROVEEDOR DEBE GARANTIZAR CON LOS HERRAJES, MECANISMOS Y/O ACCESORIOS EL FUNCIONAMIENTO OPTIMO DE LOS ELEMENTOS INDICADOS EN ESTE PLANO DADO EL USO Y DIMENSIONES PLANTEADOS.  
 3. EL ESPESOR DE LOS VIDRIOS DEBEN SER VALIDADOS POR EL FABRICANTE DE VENTANERIA Y CUMPLIR LA NSR-10 CAPITULO K.4.  
 4. LOS ANCLAJES DE ENE DEBEN GARANTIZARSE POR EL PROVEEDOR SEGUN A.1.5.1.2 Y A.3 DE NSR-10  
 5. DIMENSIONES Y/O MODULACIONES PLANTEADAS EN ESTE PLANO DEBEN SER VERIFICADAS Y CONFIRMADAS POR EL PROVEEDOR MEDIANTE PLANOS DE TALLER, QUE DEBEN SER REVISADOS POR ARQUITECTURA Y APROBADOS POR EL CONSTRUCTOR.

1 PLANTA GENERAL SÓTANO PLATAFORMA CURADURÍA  
1 : 150

NIVELES PISO SÓTANO		
	NIVEL ESTRUCTURAL	NIVEL ARQUITECTÓNICO
PLATAFORMA SÓTANO	N.E. -3.45	N.A. -2.95
TORRE SÓTANO	N.E. -3.45	N.A. -2.79



2 CORTE RAMPA VEHICULAR A SOTANO  
1 : 150



**CURADOR URBANO 3**  
ING. JUANITA SANZ MONTANO  
ARQUITECTURA  
\* Se Anada con el Nivel del Segundo Piso correspondiente A 4.10.  
Fecha: Firma CURADORA FERNANDA MORENO DIAZ 3 ARQUITECTA  
TR. A00316021-1013653982

**CURADOR URBANO 3**  
ING. JUANITA SANZ MONTANO  
ARQUITECTURA  
Firma Profesional: FERNANDA MORENO DIAZ 3  
C.R. A00316021-1013653982  
10 OCT 2023

Constructor Responsable  
VoBo: *[Signature]*

Ing. Elementos No Estructurales  
VoBo: *[Signature]*

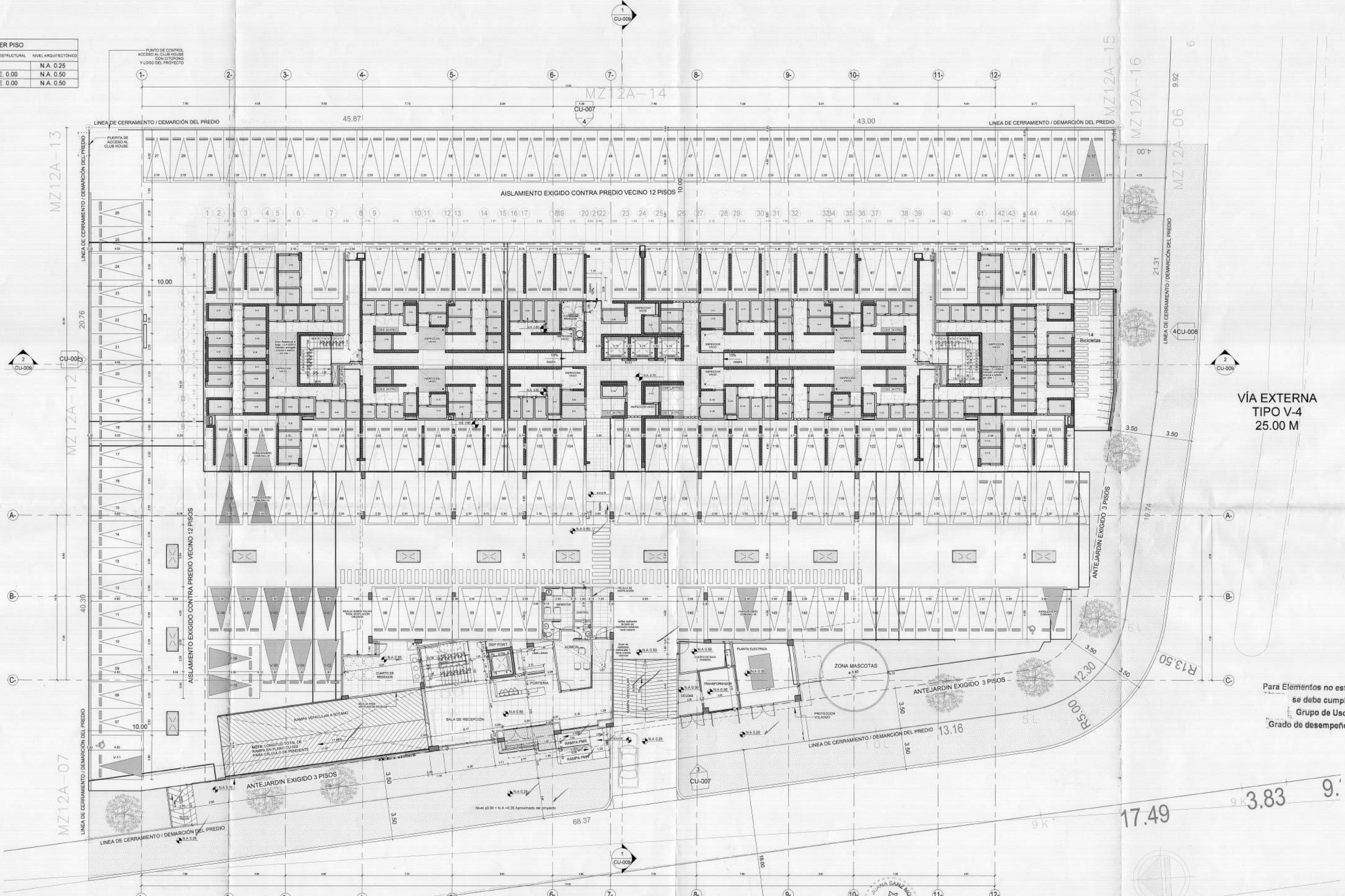
**CURADOR URBANO 3**  
ING. JUANITA SANZ MONTANO  
11001-3#23-0620  
Fecha: 23 JUN 2023

700-00  
Gustavo Perry Arquitectos  
Cliente:  
AMARILLO cremos espacios  
AMARILLO  
Proyecto:  
RESERVA DE GRANADA VI APARTAMENTOS  
ETAPA 6 SUPERLOTE 10 SUPERMANZANA 12 CARRERA 120A 77B 24  
Proyecto No: PRNV19182RDGVI  
Derechos de autor: Gustavo Perry Arquitectos S.A.S  
Director de arquitectura: VoBo:  
Modificaciones:  
Ed Descripción Fecha  
1.0 EDICIÓN INICIAL 11-11-22  
2.0 OBSERVACIONES CURADURIA 10-03-23  
3.0 OBSERVACIONES CURADURIA 21-06-23  
Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
Grupo de Uso: I  
Grado de desempeño: BA-0  
Arquitecto VoBo: *[Signature]*  
Gustavo Perry Torres MAT. 25700-17015 CND  
Fecha de primera edición: 02/12/21  
Edición: 3.0 Fecha Emisión: 21-06-23  
Escala: 1 : 150  
Contiene:  
PLANTA GENERAL SOTANO  
Plano número: CU-002

1. TODAS LAS MEDIDAS SE DEBEN VERIFICAR EN OBRA.  
2. EL PROVEEDOR DEBE GARANTIZAR CON LOS HERRAJES, MECANISMOS Y/O ACCESORIOS EL FUNCIONAMIENTO ÓPTIMO DE LOS ELEMENTOS INDICADOS EN ESTE PLANO DADO EL USO Y DIMENSIONES PLANTEADOS.  
3. EL ESPESOR DE LOS VIDRIOS DEBEN SER VALIDADOS POR EL FABRICANTE DE VENTANERÍA Y CUMPLIR LA NSR-10 CAPITULO K.4.  
4. LOS ANCLAJES DE ENE DEBEN GARANTIZARSE POR EL PROVEEDOR SEGÚN A 1.5.1.2 Y A 9 DE NSR-10.  
5. DIMENSIONES Y/O MODULACIONES PLANTEADAS EN ESTE PLANO DEBEN SER VERIFICADAS Y CONFIRMADAS POR EL PROVEEDOR MEDIANTE PLANOS DE TALLER, QUE DEBEN SER REVISADOS POR ARQUITECTURA Y APROBADOS POR EL CONSTRUCTOR.

1 PLANTA GENERAL PISO 1 CURADURÍA  
1 : 150

NIVELES PRIMER PISO			
	NIVEL ESTRUCTURAL	NIVEL ARQUITECTÓNICO	
ANDÉN	N.E. 0.00	N.A. 0.25	
PLATAFORMA 1ER PISO	N.E. 0.00	N.A. 0.50	
TORRE 1ER PISO	N.E. 0.00	N.A. 0.50	



VÍA EXTERNA TIPO V-4  
25.00 M

VÍA EXTERNA TIPO V-5  
18.00 M

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
Grupo de Uso: **U-1**  
Grado de desempeño: **BAJO**

**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
NOTO ADMINISTRATIVO No. **100-23-1734**  
FECHA: **23-1-2024**  
Firma Profesional: *[Firma]*  
OCT 2023

**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
N° 11001-3# 23-0620  
Fecha: **28 JUN 2023**

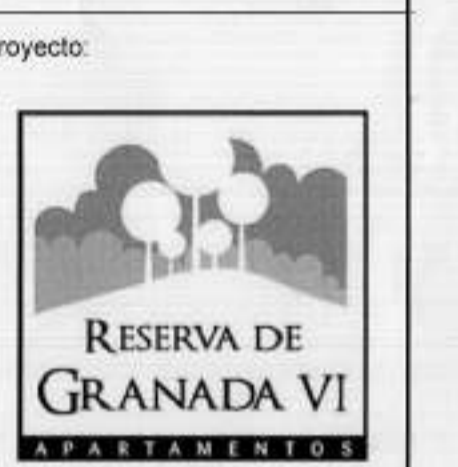
Constructor Responsable  
VoBo: *[Firma]*

Ing. Elementos No Estructurales  
VoBo: *[Firma]*

800-00  
Gustavo Perry Arquitectos



AMARILLO



ETAPA B  
SUPERLOTE 10  
SUPERMANZANA 12  
CARRERA 120A 77B 24

Proyecto No:  
PRNV19182RDGVI

Derechos de autor:  
Gustavo Perry Arquitectos S.A.S

Director de arquitectura:  
VoBo:

Ed	Descripción	Fecha
1.0	EDICIÓN INICIAL	11-11-22
2.0	OBSERVACIONES CURADURÍA	10-03-23
3.0	OBSERVACIONES CURADURÍA	21-06-23

Arquitecto  
VoBo: *[Firma]*  
Gustavo Perry Torres  
MAT. 25700-17015 CND

Fecha de primera edición:  
02/12/21

Edición: 3.0  
Fecha Emisión: 21-06-23

Escala: 1 : 150

Contiene:  
**PLANTA GENERAL PRIMER PISO**

Plano número:  
**CU-003**

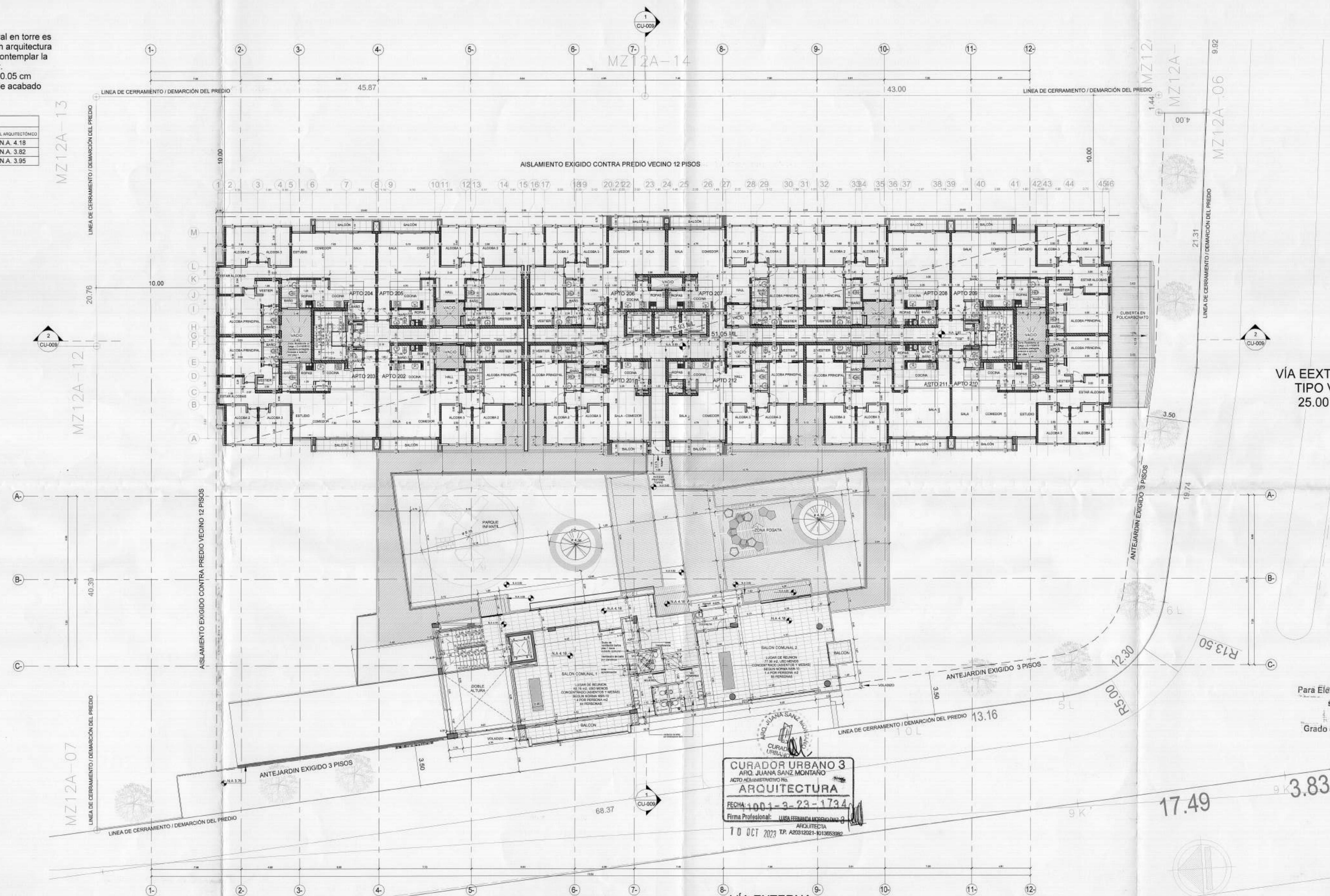
1. TODAS LAS MEDIDAS SE DEBEN VERIFICAR EN OBRA.  
2. EL PROVEEDOR DEBE GARANTIZAR CON LOS HERRAJES, MECANISMOS Y/O ACCESORIOS EL FUNCIONAMIENTO ÓPTIMO DE LOS ELEMENTOS INDICADOS EN ESTE PLANO DADO EL USO Y DIMENSIONES PLANTEADOS.  
3. EL ESPESOR DE LOS VIDRIOS DEBEN SER VALIDADOS POR EL FABRICANTE DE VENTANERÍA Y CUMPLIR LA NSR-10 CAPITULO K.4.  
4. LOS ANCLAJES DE C/E DEBEN GARANTIZARSE POR EL PROVEEDOR SEGUN A.1.5.1.2 Y A.9 DE NSR-10.  
5. DIMENSIONES Y/O MODULACIONES PLANTEADAS EN ESTE PLANO DEBEN SER VERIFICADAS Y CONFIRMADAS POR EL PROVEEDOR MEDIANTE PLANOS DE TALLER, QUE DEBEN SER REVISADOS POR ARQUITECTURA Y APROBADOS POR EL CONSTRUCTOR.

Archivo: AutoDesk Docs/PROJ\_RESERVA DE GRANADA VI\_PRNV19182RDGVI-A-PL-CUR-01

2 PLANTA GENERAL PISO 2 PLATAFORMA CURADURÍA  
1:150

**NOTA DE ACLARACIÓN:**  
El nivel de arranque estructural en torre es a partir del nivel N.E. 0.00 y en arquitectura es de +0.50 por la razón de contemplar la relación con el andén exterior.  
En torre y comunal se tiene +0.05 cm aproximadamente adicional de acabado arquitectónico.

NIVELES PISO 2		
	NIVEL ESTRUCTURAL	NIVEL ARQUITECTÓNICO
COMUNAL 2 PISO	N.E. 3.63	N.A. 4.18
PLATAFORMA	N.E. 3.17	N.A. 3.82
TORRE 2 PISO	N.E. 3.40	N.A. 3.95



**CURADOR URBANO 3**  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
ACTO ADMINISTRATIVO No. 1001-3-23-1734  
FECHA: 10 OCT 2023  
Firma Profesional: LUIS FERRAZ LÓPEZ  
ARQUITECTA

VÍA EXTERNA TIPO V-4  
25.00 M

VÍA EXTERNA TIPO V-5

Para Elementos no estructurales se debe cumplir:  
Grupo de Uso: I  
Grado de desempeño: BAJO

700-00  
Gustavo Perry Arquitectos  
Cliente:  
AMARILLO creamos espacios  
AMARILLO  
Proyecto:  
RESERVA DE GRANADA VI APARTAMENTOS  
ETAPA 6 SUPERLOTE 10 SUPERMANZANA 12 CARRERA 120A 77B 24  
Proyecto No: PRNV19182RDGVI  
Derechos de autor: Gustavo Perry Arquitectos S.A.S.  
Director de arquitectura: VoBo:  
Modificaciones:  
Ed Descripción Fecha  
1.0 EDICIÓN INICIAL 11-11-22  
2.0 OBSERVACIONES CURADURIA 10-03-23  
3.0 OBSERVACIONES CURADURIA 21-06-23  
Arquitecto VoBo:  
Gustavo Perry Torres MAT. 25700-17015 CND  
Fecha de primera edición: 02/12/21  
Edición: 3.0 Fecha Emisión: 21-06-23  
Escala: 1:150  
Contiene:  
PLANTA GENERAL SEGUNDO PISO  
Plano número: CU-004

1. TODAS LAS MEDIDAS SE DEBEN VERIFICAR EN OBRA  
2. EL PROVEEDOR DEBE GARANTIZAR CON LOS HERRAJES, MECANISMOS y/o ACCESORIOS EL FUNCIONAMIENTO ÓPTIMO DE LOS ELEMENTOS INDICADOS EN ESTE PLANO DADO EL USO Y DIMENSIONES PLANTEADAS.  
3. EL ESPESOR DE LOS VIDRIOS DEBEN SER VALIDADOS POR EL FABRICANTE DE VENTANERÍA Y CUMPLIR LA NSR-10 CAPITULO K.4.  
4. LOS ANCLAJES DE ENE DEBEN GARANTIZARSE POR EL PROVEEDOR SEGUN A 1.5.12 Y A.9 DE NSR-10  
5. DIMENSIONES y/o MODULACIONES PLANTEADAS EN ESTE PLANO DEBEN SER VERIFICADAS Y CONFIRMADAS POR EL PROVEEDOR MEDIANTE PLANOS DE TALLER, QUE DEBEN SER REVISADOS POR ARQUITECTURA Y APROBADOS POR EL CONSTRUCTOR.

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

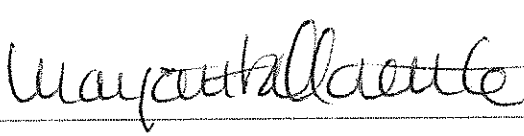
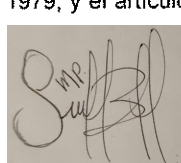
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>AMARILO S.A.S</b>		2. Identificación Número <b>NIT 800185295-1</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>MARGARITA LLORENTE CARREÑO</b>		4. Identificación del representante legal <b>52.250.220</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>96012</b>
6. Dirección <b>CL 90 11 A 27</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>margarita.llorente@amarilo.com</b>		8. Teléfono <b>5803300</b>

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>RESERVA DE GRANADA VI</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>144 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>		<b>más</b>	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 120 A 77 B 24 LT 10</b>		13. Localidad - UPZ <b>Engativá - UPZ 73 GARCES NAVAS</b>	
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>231</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>13-4-1626</b>	Fecha de ejecutoria <b>09-dic.-2013</b>	Curaduría <b>4</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-3-23-1734</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>4994.33</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>20053.15</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>20053.15</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2022-</b>
24. Chip(s) <b>AAA0250EBMS</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C1913008</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15-abr.-2025</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b>	Escritura o Contrato número <b>35040</b>	Fecha <b>08-abr.-2013</b> Notaría <b>NA</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b>	Contrato <b>21112497</b>	Fecha <b>23/02/2023</b> Vigencia <b>hasta cumplimiento</b> Prórroga

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230258</b>	<b>FECHA</b> <b>1 DIC 2023</b>
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>22 DIC 2023</b>	
		
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

**IMPORTANTE:**

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

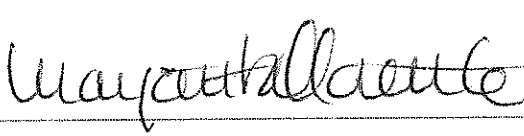
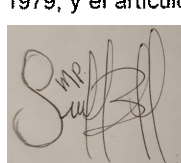
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>AMARILO S.A.S</b>		2. Identificación Número <b>NIT 800185295-1</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>MARGARITA LLORENTE CARREÑO</b>		4. Identificación del representante legal <b>52.250.220</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>96012</b>
6. Dirección <b>CL 90 11 A 27</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>margarita.llorente@amarilo.com</b>		8. Teléfono <b>5803300</b>

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>RESERVA DE GRANADA VI</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>144 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>		<b>más</b>	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 120 A 77 B 24 LT 10</b>		13. Localidad - UPZ <b>Engativá - UPZ 73 GARCES NAVAS</b>	
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>231</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>13-4-1626</b>	Fecha de ejecutoria <b>09-dic.-2013</b>	Curaduría <b>4</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-3-23-1734</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>4994.33</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>20053.15</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>20053.15</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2022-</b>
24. Chip(s) <b>AAA0250EBMS</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C1913008</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15-abr.-2025</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b>	Escritura o Contrato número <b>35040</b>	Fecha <b>08-abr.-2013</b> Notaría <b>NA</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTA</b>	Contrato <b>21112497</b>	Fecha <b>23/02/2023</b> Vigencia <b>hasta cumplimiento</b> Prórroga

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230258</b>	<b>FECHA</b> <b>1 DIC 2023</b>
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: <b>22 DIC 2023</b>	
		
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

**IMPORTANTE:**

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.