



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDAFECHA
30-12-2024
CODIGO
PM05-FO138
VERSION
12ENAJENADOR: Promotora Arquitecto SAS Quien realiza la solicitud: Daniela Medrañ (Coordinadora)
Nombre del Proyecto: LUMINA 4 Gte

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	///				
2. Radikaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radikación de documentos vigentes (Ver SIDIVIC).	///				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses. b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) c. El enajenador es (único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	///				
4. 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.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	///				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plus o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		N/A N/A			
6. Coadyuvaria del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe exponer textualmente la intención de coadyuvar. Va del (os) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		Adjuntar			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financieras, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora. b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora. d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica. e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto así quien esta radicando. f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado. g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última. h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		Validar Actualizar Adjuntar N/A N/A			
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberá incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica. b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberá incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el mismo normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica. c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección. d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción. e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la cuadrada urbana. f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anexo y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado. g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		N/A			
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.						
	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin márgenes y/o encuadernadas que todos los campos estén debidamente diligenciados		net 555/2021 Ejecutivo			

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	b. Relacionar los datos de todos los enajenerados que presenten el proyecto, firmados por todos en la misma hoja.					
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.					
	d. Documentos debidamente firmados.					
	e. Documentos legibles.					
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.					
	g. Expediente foliado a lápiz, por el superior derecho. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.					
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legados al final de la carpeta					

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA

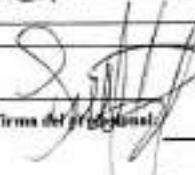
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expreso por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			N/A
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay.			
5. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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

OBSERVACIONES:

- Validar financiación en el formato PM05-FO021.
- Adjuntar cto de fiducia y estado de cuenta.
- Reportar comunidad.
- Corregir formato PM05-FO016.
- Actualizar estados financieros y adjuntar copia tp de contador.
- Documentación incompleta.
- Adjuntar cto de administración + lista de catadores
- Corregir y firmar cto PM05-FO021.
- Corregir PM05-FO086

Nuestro

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento.  CC 1019132150

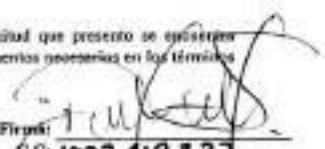
Fecha de verificación: 20 ENERO 2025.
10/02/2025.
13/02/2025.
14/02/2025

Firma del profesional: _____

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Daniela Merchan  CC: 1022419333

El enajenerador está consciente que debe generar actualización, una vez salga los contratos de patrimonio autónomo y Administración.





2

BOGOTÁ
Febrero 13
2025

Señores
**SECRETARA DEL HABITAT
E.S.M**

REFERENCIA: MODELO DE GESTION DE NEGOCIO

JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 79.460.451 de Bogotá, en mi calidad de representante legal de la compañía PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S, sociedad identificada con el NIT 830.130.119-6, por medio del presente escrito y en atención al requerimiento efectuado por esta secretaría sobre el modelo de negocio de ventas me permito informar que: PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S desarrolla proyectos inmobiliarios estrato 6, en la ciudad de Bogotá, siendo la constructora con mayor área vendida en el sector de Santa Barbara y Santa Paula, en los últimos años.

Dicha trayectoria nos ha dado una amplia experiencia en la aplicación de un modelo de negocio innovador orientado a ofrecer un producto con altos estándares de calidad muy superiores a la oferta disponible en el segmento del mercado al que nos dirigimos. La estrategia consiste en proponer al cliente una forma de pago en la cual, durante el desarrollo y construcción del proyecto, el cliente completa el pago de un porcentaje del 65% del valor del inmueble, reservando para el momento de la entrega el 35% restante.

Dicha forma de pago nos permite como constructores, incluir un paquete de especificaciones y acabados importados de Europa, como closets y cocinas, electrodomésticos y persianas entre otros, así como un diseño arquitectónico ajustado a las necesidades del cliente.

Para incluir esta calidad en nuestros apartamentos, manteniendo un precio comercial, decidimos aumentar el porcentaje de la cuota inicial, lo que nos permite ahorrar los costos del crédito constructor u otro tipo de financiación. A mayor flujo de caja de nuestros clientes, menor costo financiero.

V&P ARQUITECTOS
C&A PROMOTORES

(+57 1) 637 95 80
(+57) 315 541 95 13
Diagonal 108 A No. 7C - 40
Bogotá, Colombia

Info@vyparquitectos.com
www.vyparquitectos.com

Gracias al conocimiento de esta propuesta de valor representada en el diseño personalizado y los mejores acabados, unido a la trayectoria de más de doscientos apartamentos, vendidos y entregados en 14 proyectos en los últimos 15 años, nuestros clientes reconocen la diferencia y la valoran en el momento de cerrar sus negociaciones con nosotros.

Con el fin de ampliar la información acerca de nuestra empresa y nuestros proyectos, ponemos a su disposición la información que brinda nuestra página web y la red social Instagram.

<https://vyparquitectos.com/nosotros/>
<https://www.instagram.com/vyparquitectos/?hl=es-la>

Agradecemos su atención



JAVIER ANDRÉS PORILLO ROJAS
Representante Legal
PROMOTORA ARQUICRETO SAS
NIT. 830.130. 119-6



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

Certificado generado con el Pin No: 2501293268107510117

Nro Matrícula: 50N-107280

Página 1 TURNO: 2025-44368

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 12:04:48 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 22-09-1972 RADICACION: 72=049915 CON: DOCUMENTO DE: 18-08-1994
CODIGO CATASTRAL: AAA0102CJT0COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL N.38 DE LA MANZANA "D",DE LA URBANIZACION CERROS DE SANTA ANA,CON UNA EXTENSION DE 1.468,75 VRAS.2 Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS,NORESTE EN RECTA DE 40,00 MTRS.COM EL LOTE N.37.POR EL SUR ESTE: EN RECTA DE 33,MTRS.COM LA CARRERA 4A.ESTE: POR EL SUR-DESTE: EN RECTA DE 44,54 MTRS.COM EL LOTE N.39.POR EL NOROESTE: EN RECTA DE 19,00 MTRS. CON ZONA DE SERVIDUMBRE DE LAS EMPRESAS PUBLICAS DISTRITALES.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 4 ESTE 109A 39 (DIRECCION CATASTRAL)
1) SIN DIRECCION LOTE 38 MANZANA D URBANIZACION CERROS DE SANTA ANA

TERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 688 del 19-02-1963 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$60,218.15

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES GARCIA

A: BALAVOINE JEAN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-02-1973 Radicación: 73009230

Doc: ESCRITURA 58 del 15-01-1973 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$743,885.35

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BALOVOINE CASANOVA JEAN

X



Certificado generado con el Pin No: 2501293268107510117

Nro Matricula: 50N-107280

Pagina 2 TURNO: 2025-44368

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 12:04:48 PM

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

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

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-02-1973 Radicación: 73008230

Doc: ESCRITURA 58 del 15-01-1973 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: BALAVOINE CASANOVA JEAN

CC# 13905

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-05-1980 Radicación: 1980-39173

Doc: ESCRITURA 953 del 07-03-1980 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12.909.375

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BALAVOINE CASANOVA JEAN

CC# 13905

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-01-1981 Radicación: 1981-7180

✓ Doc: ESCRITURA 3307 del 25-06-1980 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$60.218.75

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BALAVOINE JEAN

A: BALAVOINE FERREIRA E HIJOS LTDA

NIT# 60040880

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-1982 Radicación: 1982-44445

Doc: ESCRITURA 1649 del 14-04-1982 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12.909.375

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: BALOVAIN CASANOVA JEAN

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-09-1983 Radicación: 1983-80099

✓ Doc: ESCRITURA 2631 del 07-06-1983 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1.057.052.03

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA #3307 DEL 25-06+80 NOTARIA 1A DE BOGOTA EN CUANTO AL PRECIO REAL DEL INMUEBLE

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

DE: BALAVOINE CASANOVA JEAN

CC# 13905

A: BALAVOINE FERREIRA E HIJOS LTDA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2501293268107510117

Nro Matricula: 50N-107280

Pagina 3 TURNO: 2025-44368

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 12:04:48 PM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-09-1988 Radicación: 884048

Doc: ESCRITURA 4100 del 01-07-1988 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$743,885.35

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: BALAVOINE CASANOVA JEAN

CC# 13905

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-09-1988 Radicación: 884048

Doc: ESCRITURA 4100 del 01-07-1988 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION DE ADMINISTRACION

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: BALAVOINE CASANOVA JEAN

CC# 13905

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-06-2021 Radicación: 2021-38017

Doc: OFICIO 5660862111 del 10-06-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 724 DE 2018

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

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

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-09-2023 Radicación: 2023-56985

Doc: OFICIO 8601610921 del 13-09-2023 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA POR VALORIZACION, COACTIVO NO.136194/2020-ACUERDO 724 DE 2018.

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

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

NIT# 8999990816

A: INVESTIGACIONES DACRIP S.A.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-10-2023 Radicación: 2023-66051

Doc: OFICIO 6601877171 del 19-10-2023 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10





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

Certificado generado con el Pin No: 2501293268107510117

Nro Matricula: 50N-107280

Pagina 5 TURNO: 2025-44368

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 12:04:48 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 falta o error en el registro de los documentos

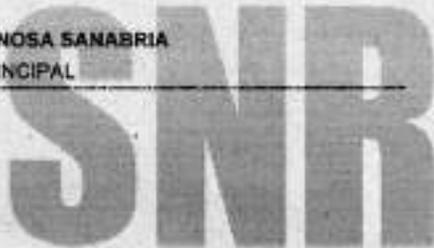
USUARIO: Realltech

TURNO: 2025-44368

FECHA: 29-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

SEÑORES

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

E.S.D

REFERENCIA: COADYUVANCIA SOLICITUD PERMISO DE ENAJENACION
PROYECTO LUMINA ESTE

NICOLAS RODRIGUEZ GAITAN, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.233.894.659 de Bogotá, en mi calidad de liquidador suplente de **INVESTIGACIONES DACRIP S.A. EN LIQUIDACION**, sociedad, identificada con el NIT 860.040.880-6, por medio del presente escrito, me permito indicar que coadyuvo la solicitud de radicación de documentos de permiso de enajenación para el proyecto LUMINA 4 ESTE.

El proyecto se va a desarrollar en el inmueble ubicado en la carrera 4 este no 109 A 39, inmueble identificado con la matricula inmobiliaria 50N-107280, que actualmente es propiedad de esta sociedad; y que la constructora, **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.**, compañía identificada con el NIT 830.130.119-6 y representada legalmente por **JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía 79.460.451 de Bogotá esta tramitando ante esta secretaria radicación de documentos, para permiso de enajenación,

Cordialmente,

Nicolas Rodriguez G.
NICOLAS RODRIGUEZ GAITAN

C.C. 1.233.894.659 de Bogotá-



BOGOTÁ, D.C. SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
FIRMA AUTENTICADA

*Ajuntar
cámara
de comercio*

00689



PAGINA EN BLANCO
NOTARIA 33



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COB 98700

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el siete (7) de febrero de dos mil veinticinco (2025), en la Notaría cincuenta y dos (52) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: NICOLAS RODRIGUEZ GAITAN, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1233894659 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

98700-1

Nicolas Rodriguez G

03a0d10d5f

07/02/2025 12:50:36

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta Acta se asocia al documento que contiene la siguiente información: COADYUVANCIA.



Natalia Rosas Castrillón



NATALIA ROSAS CASTRILLÓN

Notaria (52) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 03a0d10d5f, 07/02/2025 12:52:03

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

EDIFICIO: LUMINA P.H

PROMITENTE VENDEDOR:

PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S

NIT: 830.130.119 – 6

PROMITENTES COMPRADOR:

C.C -----

INMUEBLE:

APARTAMENTO No -----DEL EDIFICIO LUMINA P.H.

PARQUEADEROS: ----- (Bienes Comunes de Uso Exclusivo)

DEPOSITO: ----- (Bien común de uso exclusivo)

En Bogotá, D.C a los --- (-----) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025) entre los suscritos a saber: Por una parte, **JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.460.451 de Bogotá, quien obra en el presente documento en calidad de Representante legal de la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S**, sociedad comercial constituida mediante Escritura Pública No 2474 del 28 de Octubre de 2003, otorgada en la notaría 49 de Bogotá, sociedad identificada con el NIT 830.130.119-6, todo lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por la otra, -----, mayor de edad, identificado

con la cedula de ciudadanía No. -----, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien para los efectos de este instrumento se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y que en forma conjunta se denominaran como **LAS PARTES**. Las mismas hacen constar por medio del presente documento, que han celebrado el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** que se especifica y rige por las normas civiles y comerciales aplicables a este tipo de negocio y en particular por las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLAUSULA PRIMERA:OBJETO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga, a transferir a título de venta real y material a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este se obliga a recibir a igual título, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponderá sobre las áreas y bienes comunes, que tendrá y ejercerá sobre el Apartamento No ----, inmueble que hará parte del Proyecto Inmobiliario que se denomina **LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL** (en adelante **EL PROYECTO**) ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C, en la Carrera 4 Este 109 A 39 (Dirección Catastral) que corresponde al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-107280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte (matricula en mayor extensión) sobre el cual se desarrollara el proyecto. **PARÁGRAFO:** Al apartamento N° -----se le asignará el uso exclusivo de (---) estacionamientos y un (---) Depósito los cuales serán bienes comunes de uso exclusivo.**PARÁGRAFO PRIMERO:** El edificio **LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue debidamente aprobado mediante la Licencia de Construcción Número 11001-1-24-1106 expedida por la Curaduría Urbana No 1 de Bogotá, el día 20 de diciembre de 2024 y ejecutoriada el día 21 de enero de 2025.

El apartamento se describe así: -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes será el que se consigné en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **DESCRIPCION DE LINDEROS:** Los linderos del inmueble que se promete en venta serán los que queden consignados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO TERCERO:** En la escritura pública de compraventa con la cual se perfeccione el presente contrato se asignará al apartamento el uso exclusivo de ----- estacionamientos y ----- depósito, los cuales serán bienes comunes de uso exclusivo. **PARÁGRAFO CUARTO:** De conformidad con el Plano que se adjunta y hace parte integral del presente contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar la ubicación del Apartamento. **PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR,** como constructor del **PROYECTO** queda expresamente autorizado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** para realizar todas las revocatorias modificaciones, adiciones y/o reformas que de manera exclusiva **EL PROMITENTE VENDEDOR** como Propietario Inicial le haga por su cuenta exclusiva al Reglamento de Propiedad Horizontal, de acuerdo con la Ley 675 de 2001 entendiéndose que todo se realizará dentro de las disposiciones previstas en la citada ley. **PARÁGRAFO CUARTO:** Al inmueble prometido en venta se le asignará la matrícula inmobiliaria individual una vez se registre el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio y sus unidades habitacionales resultantes y aprobadas en los planos de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO QUINTO:** No obstante, la mención de la cabida y linderos del inmueble que se promete en venta, la compraventa se otorgará como cuerpo cierto.

SEGUNDA: TRADICION: PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S, adquirió el inmueble sobre el cual se construirá el proyecto inmobiliario **LUMINA 4 ESTE** así: Por medio de documento privado denominado Promesa de permuta, adquirió el inmueble a Investigaciones Dacrip S.A en Liquidación, sociedad que autorizó el desarrollo del proyecto y la constitución de la fiducia de preventas que actualmente esta vigente. Por medio de escritura pública se transferirá la propiedad a nombre del patrimonio autónomo, que será con la fiduciaria BBVA, donde se transferirán los recursos de la fiducia de preventas, a favor de la fiducia de administración inmobiliaria, que será constituida y fungirá como fideicomitente Promotora Arquicreto S.A.S.

TERCERA: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el inmueble prometido en venta no lo ha enajenado a ninguna persona y declara que lo escriturará libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable 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 sometido el inmueble. **PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción del bien prometido en venta. En relación con los vicios redhibitorios será obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** salir a su saneamiento, frente a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble prometido en venta, es la suma de ----- que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** así:

A. -----

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de optar por tomar crédito para el pago contra entrega, **EL PROMITENTE COMPRADOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**, autorizan al Banco, para que el préstamo que le sea otorgado sea girado directamente a la fiducia de administración. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Desde la fecha de la entrega de los inmuebles y hasta la fecha de abono efectivo de cualquier saldo del precio incluido en el valor del crédito otorgado por el Banco; **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagarán intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida los cuales deberán ser pagados por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes. En caso de mora en el pago del capital o de los intereses, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima autorizada por la ley, según lo previsto en el Código de Comercio. Se precisa que la agilidad en el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera es responsabilidad de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para el pago de las cuotas mensuales, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto del Banco cuando éste último incumpliere por culpa no atribuible al **PROMITENTE VENDEDOR**, **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará un interés a la tasa moratoria máxima vigente conforme a la ley, a elección de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, aunque esto no pueda interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **EL PROMITENTE VENDEDOR** exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la promesa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de este contrato. **PARAGRAFO CUARTO:** En el evento en que **EL PROMITENTE**

11

COMPRADOR opte por utilizar una financiación inferior a la suma señalada que podrá pagar por conducto del Banco o decida no utilizarla, deberá pagar la diferencia antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante la cual se perfeccione el presente contrato. **PARAGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc., les cobre el Banco para perfeccionar el crédito, así mismo los timbres de pagarés, la cuota parte de los derechos notariales y registro y en general los demás documentos que deban otorgarse en desarrollo de este contrato. **PARAGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR** faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquellos y a favor de esta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto del Banco. **PARAGRAFO SEPTIMO: EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá exigir a **EL PROMITENTE COMPRADOR** las garantías reales o personales que estime convenientes sobre las sumas adeudadas. **PARAGRAFO OCTAVO:** Los pagos que haga **EL PROMITENTE COMPRADOR** será aplicados primero al pago de intereses que tenga pendiente de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar con recursos propios todo saldo insoluto del precio. **PARAGRAFO NOVENO: EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, provienen de actividad lícita y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente, con la receptación de lavado de activos, sancionados por la Ley Penal Colombiana. **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **EL PROMITENTE COMPRADOR** proporcione para la celebración de este contrato.

QUINTA: FACULTADES DEL PROMITENTE VENDEDOR. En los eventos anteriores si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo además hacer efectivas las arras por el incumplimiento de que trata este contrato en cláusula posterior y por tanto, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** facultado para prometer el inmueble en venta a terceros con plena libertad. **PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR** en forma expresa autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas a los nombres apellidos y

documentos de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuentas corrientes, bancarias y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Sumado a ello faculta al **PROMITENTE VENDEDOR**, para realizar las verificaciones relacionadas con el sistema SAGRILAFT, sobre el financiamiento del terrorismo y el lavado de activos a **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

SEXTA: ARRAS.- EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR, acuerdan como arras del presente contrato el Diez por ciento (10%) del precio total del inmueble a que hace referencia en la cláusula Cuarta, que se regulan conforme al artículo ochocientos sesenta y seis (866) del Código de Comercio, la cual perderá **EL PROMITENTE COMPRADOR** a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o éste se la restituirá doblada, en caso de retracto o será imputada al precio de la venta si ésta se perfecciona por medio de escritura pública.

PARAGRAFO PRIMERO: En concordancia con el artículo 1858 del código civil se entiende que la facultad de retracto podrá ejercerse mientras no se haya perfeccionado el contrato, es decir hasta antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y su respectiva inscripción o no haya principiado la entrega de la cosa vendida. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que contrae de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma pactada como arras y este quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado; quedando además en libertad de disponer del inmueble y restituirá las sumas recibidas, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios.

SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA. - EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR se obligan a otorgar la escritura de compraventa el día -----, si para esta fecha **EL PROMITENTE COMPRADOR** hubiere cumplido con todos los requisitos exigidos para ello; en caso contrario el presente contrato de Promesa de Compraventa quedará sin valor ni efecto, se aplicará la cláusula de arras y se dispondrá comercialmente del inmueble. Dicha escritura la otorgará **EL PROMITENTE VENDEDOR** siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** esté al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente en cuanto al pago de las sumas pagaderas para antes de la escritura de venta. La escritura se firmará en la Notaría treinta y uno (31) del Círculo

de Bogotá a las, 10:00 a.m. del día señalado. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para el otorgamiento de la escritura prometida, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no contare con los documentos idóneos que prueben el pago del impuesto predial y/o de valorización, por causas no imputables a él, el otorgamiento de la escritura pública se prorrogará hasta el quinto día hábil siguiente a la fecha de la obtención de dicho documento, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito o por correo certificado o por correo electrónico dirigido a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la dirección registrada por él y este último contará con un plazo de 3 días para aceptar el término de prórroga propuesto. Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no da respuesta a la comunicación de prórroga remitida por **EL PROMITENTE VENDEDOR** se entenderá que acepta la nueva fecha propuesta para el otorgamiento de la escritura pública. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Igualmente el **PROMITENTE VENDEDOR**, podrá prorrogar la firma de la escritura pública, sin ningún tipo de consecuencias económicas, cuando sobrevengan motivos de fuerza mayor o caso fortuito, hasta el día hábil siguiente en que las causas y/o motivos generadores de los mismos hayan cesado. En este caso el **PROMITENTE VENDEDOR** informará de tales hechos a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por escrito o por correo certificado o por correo electrónico dirigido a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la dirección registrada por él (ellos) informándole los motivos de aplazamiento de las escrituras y la estimación de la nueva fecha de firma. Se precisa que en el evento en que los motivos de fuerza mayor o caso fortuito, subsistan por un periodo superior a ocho (8) meses contados a partir de su ocurrencia, las partes de común acuerdo, podrán dar por terminado el presente contrato de Promesa de Compraventa sin consecuencias económicas para ninguna de ellas.

OCTAVA. ENTREGA DE LOS INMUEBLES.- EL PROMITENTE VENDEDOR, hará entrega real y material del Apartamento, junto con las asignaciones exclusivas de estacionamientos y el Depósito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la firma de la escritura pública, en el caso que el pago sea de contado, o del desembolso del crédito por parte de la entidad financiera, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito o casos tales como falta de suministro oportuno de los materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica; etc. En dicho evento **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a remitir por correo certificado una comunicación explicativa de los hechos que dieron origen a la fuerza mayor o al caso fortuito y la indicación del plazo estimado para la entrega. En todo caso y para definir la fecha de entrega definitiva las partes deberán dejar constancia escrita de la fecha convenida para el cumplimiento de esta

obligación. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el momento en que se efectuó la entrega material del inmueble prometido, las partes suscribirán un acta donde conste el estado de recibo del inmueble, las reparaciones, servicios de postventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual el constructor se obliga a entregarlos o repararlos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada, o por detalles de simple acabados, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del Apartamento quedará a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. **PARAGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de compraventa, la entrega se hará a título de mera tenencia aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia. **PARAGRAFO CUARTO:** Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado y energía. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos mencionados, en el evento en que las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios encargadas no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **PARAGRAFO QUINTO: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de este contrato será entregado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el día al que hace referencia en la parte inicial de esta cláusula, siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentre al día en el pago de las cuotas pactadas a cuenta del precio. No obstante, la firma de la escritura y el señalamiento de estos plazos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** contará con un periodo de gracia de cuarenta y cinco (45) días hábiles más para efectuar dicha entrega a partir del día al que hace referencia al principio de esta cláusula. Se exceptúa de este caso los eventos de fuerza mayor y caso fortuito tales como: hechos de la naturaleza, huelgas o paros decretados por los empleados del personal de sus proveedores, contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Distritales en la instalación de los servicios públicos domiciliarios de energía,

acueducto y alcantarillado, etc. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá realizar la entrega del bien, con anterioridad a las fechas arriba fijadas, de común acuerdo con **EL PROMITENTE COMPRADOR**. En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se presente a recibir el inmueble en el término indicado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que el bien ha sido recibido a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo fijado para la entrega. **PARAGRAFO SEXTO:** Se deja expresa constancia que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá abstenerse de hacer entrega real y material a **EL PROMITENTE COMPRADOR** en la fecha establecida para ello, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no ha cumplido las obligaciones estipuladas en este contrato, en especial el pago total del precio acordado. **PARAGRAFO SÉPTIMO:** No obstante, la forma pactada para la entrega del inmueble objeto de este contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a renunciar en la escritura pública de pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada. **PARAGRAFO OCTAVO:** La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se harán de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

NOVENA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, impuesto predial en la prorrata correspondiente hasta el día de firma de la escritura, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de suscripción por las partes de este documento, la cual será de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** inicialmente de acuerdo al porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. **PARAGRAFO PRIMERO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar el inmueble objeto del presente contrato con las conexiones, dotaciones y pago de los derechos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Salvo culpa o negligencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos Domiciliarios, en la instalación y mantenimiento de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. **PARAGRAFO TERCERO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a efectuar el desenglobe ante la Oficina de Catastro o la que haga sus veces, del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato una vez concluya la enajenación de las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto.

DECIMA. ACEPTACION DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL PROMITENTE COMPRADOR, manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, acabados, materiales, ubicación de los inmuebles y demás especificaciones técnicas que conforman El Proyecto y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obligan a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de entrega del inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO:** En desarrollo de lo anterior, hace parte de este contrato, como anexo, el listado de acabados del inmueble objeto de este contrato, acabados que se entienden aceptados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** quien renuncia expresamente a pedir modificaciones o cambios de los acabados contenidos en el anexo anteriormente mencionado. **PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructor del Apartamento, queda autorizado expresamente por **EL PROMITENTE COMPRADOR** para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de acabados, materiales, etcétera, que estime indispensable o necesarias, sin desmejorar las condiciones del Apartamento y del inmueble en general. **PARAGRAFO TERCERO:** Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos que deben ser asumidos por la copropiedad **EL COMPRADOR**, cancelará al **PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda a un presupuesto que elaborara el **PROMITENTE VENDEDOR**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en El Reglamento de Propiedad Horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada, al **PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de propietario inicial. **PARAGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, tramitó y obtuvo ante la secretaria del Hábitat permiso de enajenación correspondiéndole el número de Radicación -----

DECIMA PRIMERA: Los gastos y/o derechos notariales que ocasione este contrato y el otorgamiento de la escritura de compraventa correrá por cuenta de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de **EL PROMITENTE COMPRADOR** por partes iguales; los derechos de registro y beneficencia de la escritura de compraventa, así como usufructo, hipoteca de crédito de largo plazo, patrimonio de familia, impuesto de timbre. etc, así como los impuestos que puedan generarse por futuras reformas tributarias, serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

DECIMA SEGUNDA: EL PROMITENTE COMPRADOR no intervendrá directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario.

DECIMA TERCERA CESION: La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por el **PROMITENTE VENDEDOR**. En caso de silencio se entenderá negada. **PARAGRAFO:** En caso de que la constructora acepte la cesión se reserva el derecho de cobrar el 1.5% sobre el valor por el cual se realice la cesión como gastos de administración. En el caso en que la constructora realice la gestión y tramitación de la reventa y por ende la cesión del negocio, se reserva el derecho de cobrar el 3% sobre el valor del nuevo negocio.

DECIMA CUARTA GARANTÍAS: EL PROMITENTE COMPRADOR tendrán las garantías legales establecidas en el artículo 8 de la ley 1480 de 2.011 es decir, estabilidad de obra por diez (10) años, y para los acabados de un (1) año. A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de esta promesa será de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezca a vicios del suelo o de la construcción.

DECIMA QUINTA: Las especificaciones de construcción de los inmuebles objeto de este contrato que se suscriben por las partes en anexo separado, forman parte integrante de este contrato.

DECIMA SEXTA: ALCANCE DEL CONTRATO: El presente Contrato constituye el acuerdo único y total entre las partes en relación con el objeto contratado y prevalece sobre cualquier propuesta verbal o escrita, sobre toda negociación previa y sobre todas las demás comunicaciones entre las partes con respecto al objeto del contrato.

DECIMA SÉPTIMA: NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones relacionadas con este contrato serán dadas por escrito entre las partes, a las direcciones que se indican a continuación:

PROMITENTE COMPRADOR:

Dirección: -----

Teléfono: -----

Correo electrónico: -----

PROMITENTE VENDEDOR:

Dirección: Diagonal 108 A N° 7C - 40 Bogotá D.C.

Teléfono: 3162757706

Correo electrónico: direccionfinanciera@vyparquitectos.com

DÉCIMA OCTAVA: REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO: Las partes acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá.

DÉCIMA NOVENA: EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR, manifiestan que el presente contrato de promesa de compraventa refleja el acuerdo final al cual han llegado y se aplicará en forma preferente a cualquier otro que hayan firmado y cualquier modificación a las estipulaciones de esta promesa, deberá constar por escrito y suscrita por las partes o sus representantes legales o apoderados debidamente autorizados para ello, pues es intención inequívoca de las partes la de no reconocer validez a documentos precedentes o a modificaciones de tipo verbal, ya que este acuerdo se ejecutó atendiendo a el principio de autonomía privada como expresión de la voluntad

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá a ---- (-----) días del mes de ----- del año Dos Mil Veinticinco (2025) en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez.

EL PROMITENTE COMPRADOR

C.C 2-----

EL PROMITENTE VENDEDOR

JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS

C.C. 79.460.451 de Bogotá

Representante Legal

PROMOTORA ARQUICRETO S.A

NIT 830.130.119-6

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: -----

FECHA DE OTORGAMIENTO:

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y UNO (31) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. --- CÓDIGO NOTARIAL: 11001010 -----

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMULARIO DE CALIFICACIÓN**

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----	VALOR DEL ACTO -----
ESPECIFICACIÓN -----	PESOS -----
(0960) CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN -----	SIN CUANTÍA
(0125) COMPRAVENTA -----	\$ -----
(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR -----	SI (<input type="checkbox"/>) NO (X)

IDENTIFICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S)

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 50N-107280
CÉDULA(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S): (EN MAYOR EXTENSIÓN) -----

UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S):

APARTAMENTO --- DEL PROYECTO EDIFICIO GINRBRA --, UBICADO EN LA CARRERA (4) ESTE CIENTO NUEVE A TREINTA Y NUEVE (109 A 39) (DIRECCIÓN CATASTRAL) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.-----

URBANO (X) ----- RURAL: ()

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

OTORGANTE(S): ----- IDENTIFICACIÓN:

1). CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN -----

PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.----- Nit. 830.130.119-6

Representado por: -----

JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS ----- C.C. 79.460.451

2). COMPRAVENTA -----

DE: PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.----- Nit. 830.130.119-6

Representado por: -----

JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS ----- C.C. 79.460.451

A: XXXXXXXXXXXX

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, á los

(2.024), ante mí, ----- **NOTARIO TREINTA Y UNO (31) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**-----

SECCIÓN PRIMERA

CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

COMPARECE CON MINUTA ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO: JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS, mayor de edad de nacionalidad colombiano, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.460.451 expedida en Bogotá D.C., en calidad de Representante Legal y por tanto en nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.**, sociedad comercial constituida mediante Escritura Pública No 2474 del 28 de Octubre de 2003 otorgada por la notaría cuarenta y nueve (49) del círculo de Bogotá D.C., identificada con el NIT: 830.130.119-6 todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal que se protocoliza, y manifestó: -----

PRIMERO: Que la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.** identificada con **NIT: 830.130.119-6** adquirió el lote de terreno, ubicado en la en la Carrera 50 No. 119-48 (Dirección Catastral) DE BOGOTÁ D.C., identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50N-388492** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte. -----

SEGUNDO: Que por medio de la presente escritura pública, el compareciente en la calidad antes indicada procede a **PROTOCOLIZAR** el certificado técnico de ocupación expedido por el Ing. ----- del proyecto **EDIFICIO LUMINA-BOGOTÁ - CUNDINAMARCA**, por medio de la cual el proyecto fue sometido a un proceso de supervisión técnica y se acreditó que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción, de conformidad a lo exigido en la ley 1796 de 2016 -----

TERCERO: Que solicita al señor registrador de instrumentos públicos tener en cuenta la presente **protocolización** y hacer la debida inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-388492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte-----

SECCIÓN SEGUNDA

COMPRAVENTA

COMPARECIERON NUEVAMENTE CON MINUTA ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO: JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS identificado con la cedula de ciudadanía número 79.460.451, quien obra en el presente contrato en su calidad de Representante Legal y por tanto en nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.**, sociedad comercial constituida mediante Escritura Pública número 2474 del 28 de Octubre de 2003, identificada con el NIT 830.130.119 -6, todo lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con este instrumento, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **EL VENDEDOR**, por una parte, y por la otra ----- quienes para los efectos de este instrumento se denominarán **LOS COMPRADORES**, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa que se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO.- EL VENDEDOR por medio del presente instrumento público transfiere a favor de **LOS COMPRADORES** a título de compraventa, y éstos se obligan a recibir a igual título, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el inmueble denominado **APARTAMENTO N° -----** el cual forma parte del **PROYECTO LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C. distinguido en la actual nomenclatura de Bogotá **CARRERA 4 ESTE 109 A 39**. El inmueble objeto de la presente de Compraventa se describe así: -----

APARTAMENTO NÚMERO -----

GENERALIDADES: -----

El apartamento se localiza en el PISO -----

LINDEROS GENERALES: -----

PARÁGRAFO PRIMERO: El propietario de este apartamento no podrá hacer cerramiento a las terrazas correspondientes. No podrán hacer mejoras o cambiar su estructura principal. Ni utilizarlo como depósito o almacenamiento. No se permite hacer fuego o fogatas. Corresponde al propietario, residente o usuario el mantenerla en perfecto estado de aseo, para evitar la proliferación de insectos o similares. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50N-** ----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la mención de la cabida y linderos la compraventa se otorga como de cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

SEGUNDA: TRADICIÓN: El lote sobre el cual se ejecuta el proyecto "**EDIFICIO LUMINA 4ESTE**" es de propiedad de la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.**, el cual fue adquirido así: -----

TERCERA: ANTECEDENTES JURÍDICOS y APROBACIÓN URBANÍSTICA, ARQUITECTÓNICA Y DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO DEL EDIFICIO LUMINA 4 ESTE PROPIEDAD HORIZONTAL. El edificio "**LUMINA 4 ESTE PROPIEDAD HORIZONTAL**" fue aprobado mediante licencia de construcción N° LC 11001-1-24-1929 del 20 de diciembre de 2024 (ejecutoriada el 21 de enero de 2025), expedida por la Curaduría Urbana 1.ª la cual se protocoliza con el presente instrumento. -----

Aprobación Propiedad Horizontal: Igualmente en los términos de la modificación de la licencia de construcción -----curaduría urbana No --- de Bogotá, D.C., se aprobó el cuadro de áreas y los planos de propiedad horizontal del Proyecto.

PERMISO DE ENAJENACIÓN: EL VENDEDOR está debidamente autorizado para enajenar los inmuebles resultantes del edificio "**LUMINA 4 ESTE PROPIEDAD**

HORIZONTAL", según radicación No. ----- ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda. -----

CUARTA: DOMINIO Y LIBERTAD.- EL VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de compraventa de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila del inmueble y declara que se hará su entrega libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y que en todo caso **EL VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento en los casos de ley. -----

QUINTA: REPARACIONES. - A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será de cargo de **LOS COMPRADORES** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL VENDEDOR**, de conformidad con la ley. **LOS COMPRADORES** cuenta con las garantías legales que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con artículo 8 de la Ley 1480 de 2.011. -----

CLÁUSULA SEXTA: CLAUSULA PRECIO Y FORMA DE PAGO

PARÁGRAFO PRIMERO. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: No obstante, la forma de pago, LA PARTE VENDEDORA renuncia expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorga el presente título firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para dar cumplimiento al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2.019, los comparecientes declaran bajo la gravedad de juramento lo siguiente: 1) que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de actos privados en los que se señale un valor diferente. 2) No existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR, manifiesta que el inmueble que se transfiere por la presente escritura pública, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, uso, usufructo, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s). - -----

CLAUSULA OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. - EL VENDEDOR ha pagado a las Empresas de Energía Eléctrica, ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P (antes CODENSA S.A ESP) Acueducto y Alcantarillado (EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. el valor de las liquidaciones en relación con la instalación, y suministro de tales servicios y entrega del medidor de acueducto, el contador de energía eléctrica.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL VENDEDOR ejecutó las obras para garantizar la futura prestación del servicio telefónico según las últimas disposiciones legales en esta materia. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser pagados por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, y los cobros los realizará la empresa a través de la facturación mensual. -----

La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El apartamento materia de esta compraventa se entregará dotado con los servicios públicos domiciliarios definitivos conforme a lo preceptuado en el artículo 10 de la ley 66 de 1968. Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y/o Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos domiciliarios, **EL VENDEDOR** y **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos domiciliarios instalados provisionalmente. En todo caso, será de cargo de **EL VENDEDOR** a sus expensas, obtener la conexión definitiva y ante las situaciones descritas, **LOS COMPRADORES** exonera(n) de toda responsabilidad por tal situación. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiesta **EL VENDEDOR** que en el **PROYECTO LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL** se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la secretaria de Planeación de Bogotá en cumplimiento de todas las normas establecidas para el efecto. -----

CLÁUSULA NOVENA: IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES.- El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, será asumido por **LOS COMPRADORES** a partir de la firma de esta escritura, incluida la de una eventual valorización, la cual será asumida por **LOS COMPRADORES** si para el momento de la asignación de dicho Gravamen, ostenta(n) la calidad de titular(es) del derecho de dominio del inmueble objeto del presente contrato o es(son) poseedor(es) del mismo. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **PROYECTO EDIFICIO LUMINA 4 ESTE PROPIEDAD HORIZONTAL** y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de **LOS COMPRADORES** a partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S** tramitará el desenglobe de las unidades que conforman el **PROYECTO EDIFICIO LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL** ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, o la entidad competente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL VENDEDOR** en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, no obstante **LOS COMPRADORES** le restituirán a la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.** el valor de la prorrata del impuesto predial a partir del mes siguiente de la firma de esta escritura pública. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de la entrega por parte del **EL VENDEDOR** del(os) inmueble(s), serán de cargo de **LOS COMPRADORES**, el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido provisionalmente para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional. ---

CLÁUSULA DECIMA: ENTREGA.- EL VENDEDOR, es decir la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.** hará la entrega el día ----

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega se realizará mediante Acta suscrita por **LOS COMPRADORES y EL VENDEDOR.** **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la fecha y forma de entrega del(los) inmueble(s), la transferencia del derecho real de dominio y la posesión del(los) mismo(s) a favor de **LOS COMPRADORES**, se otorga firme e irrevocable, renunciando las partes a toda condición resolutoria derivada de la entrega. En cuanto a los bienes comunes que conforman el **PROYECTO LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL**, señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **LOS COMPRADORES** expresa que conoce los planos generales de localización del **PROYECTO LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como la descripción, estado de uso y demás características de tales bienes, y manifiesta que está de acuerdo con su estado actual de construcción. **PARÁGRAFO TERCERO:** La entrega de los bienes comunes esenciales se entiende que se realiza en forma simultánea con la entrega de los bienes privados que hacen parte de cada etapa del **PROYECTO LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL**, conforme lo establece el artículo 24 de la ley 675 de 2.001. **PARÁGRAFO CUARTO:** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato serán de cargo de **LOS COMPRADORES** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL VENDEDOR**, por tanto, **EL VENDEDOR** solo responderá por la entrega de las áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra, en ese sentido **LOS COMPRADORES** declara conocer y aceptar: -----

- 1). El Inventario de entrega: En el momento de la entrega **LOS COMPRADORES** verificarán el estado de pintura de muros, cielorrasos y puertas y las demás especificaciones de obra. -----
- 2). Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega del(los) inmueble(s) se atenderá garantía por: Ajustes y/o cerramiento en puertas y ventanas, Griferías, Instalaciones eléctricas, Instalaciones hidrosanitarias, Obstrucciones en desagües. -----

3). Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de entrega del(los) inmueble(s) se atenderá garantía por: Goteras en techos y filtraciones de agua por las ventanas, humedades en muros y cubiertas. -----

4). Dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de entrega del(los) inmueble(s) se atenderá garantía por fisuras. **LOS COMPRADORES** manifiesta conocer y aceptar que **EL VENDEDOR** responde por las garantías anotadas, siempre y cuando **LOS COMPRADORES** no haya realizado reparaciones o reformas que sean las causantes del reclamo. **EL VENDEDOR** no responderá por daños causados por el desgaste anormal o abusivo o por daños causados por terrorismo o catástrofes naturales (inundaciones, terremotos). -----

5) En todo caso **EL VENDEDOR** otorga a **LOS COMPRADORES** las garantías legales que comprende la de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un año a partir de la firma de la presente escritura, a excepción de las tarjetas electrónicas de los electrodomésticos, las cuales no tienen garantía. -----

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: COSTOS.- Los derechos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra mediante esta escritura pública, serán de cargo de **LOS COMPRADORES** y la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.** por partes iguales; los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **LOS COMPRADORES** al igual que los derechos y gastos notariales, impuesto de registro y derechos de registro generados en virtud de la constitución y posterior cancelación de la hipoteca que por esta escritura se constituye, cuando corresponda. **PARÁGRAFO:** Es obligación de **LOS COMPRADORES** registrar el presente instrumento público en la oficina de registro correspondiente. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Con la suscripción del presente contrato **LOS COMPRADORES** y **EL VENDEDOR** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas y su(s) modificaciones al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: Se deja constancia que mediante la escritura pública número ----- de Bogotá, se constituyó, el Reglamento de Propiedad del **PROYECTO LUMINA PROPIEDAD HORIZONTAL**, que **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** manifiestan conocer y aceptar. ----- -Comparece **JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS** identificado con la cedula de ciudadanía número 79.460.451, quien obra en el presente contrato en su calidad de Representante Legal y por tanto en nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.**, sociedad comercial constituida mediante Escritura Pública No 2474 del 28 de Octubre de 2003, identificada con el NIT: 830.130.119 -6, todo lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y manifestó: -

1. Que acepta que la sociedad **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.**, comparece en calidad de **VENDEDOR** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. -----
2. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios. -----
3. Que se obliga a responder por calidad de la construcción del inmueble materia de la presente compraventa. -----

Comparecen ----- y manifestaron: -----

- A) Que en el carácter antes anotado acepta(n) la presente escritura. -----
- B) Que declara(n) tener recibido real y materialmente y a entera satisfacción el(los) inmueble(s) objeto de compraventa, incluidas las áreas y bienes comunes que le(s) corresponden. -----
- C) Que será(n) de su cargo cualquier suma que se cobre en relación con todos los impuestos que se autoricen, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio general, local y particular y gravámenes, de carácter nacional, departamental o municipal a partir de la fecha de firma de la presente escritura. -----
- D) Que conoce(n) la reglamentación a que está sometido el(los) inmueble que adquiere(n) y que se obliga(n) por sí mismo y por sus causahabientes a cualquier título a cumplirla. -----
- E) Que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a pagar a la suscripción de la presente escritura pública, todos los gastos, costos e impuestos notariales y de registro previstos a su cargo conforme a la presente compraventa. -----

F) Que la presente escritura pública constituye en su integridad el acuerdo total convenido entre ellas, respecto de la transferencia del(los) bien(es) atrás descrito(s), eliminando cualquier otro acuerdo y/o entendimiento oral y/o escrito de las partes sobre el mismo objeto, y por lo tanto las partes declaran que es el único que tenga valor entre ellas para regular la presente compraventa-----

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PREVIAMENTE REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA POR EL (LA, LOS) INTERESADO(S)-----

DECLARACIÓN SOBRE EL PRECIO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 2010 de dos mil diecinueve (2019), las partes declaran bajo la gravedad del juramento que el precio determinado en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se hayan señalado un valor diferente, y que no existen otras sumas que se hayan convenido o entregado por dicho concepto. -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: De conformidad con el Artículo 6º de la ley 258 del año mil novecientos noventa y seis (1996), modificada por la Ley 854 del año dos mil tres (2003), se deja constancia que la Notaria Encargada indagó: -----

1). La suscrita Notaria Encargada hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2003, no indaga a **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por tratarse de una persona jurídica. -----

2). **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES), MANIFIESTA(N) BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE SU(S) ESTADO(S) CIVIL(ES) ES(SON): COMO SE INDICÓ INICIALMENTE EN LA COMPARECENCIA, QUE NO POSEE(N) OTRO INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR Y QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE ADQUIERE(N) NO QUEDA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR, POR NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LEY**-----

En consecuencia **LA NOTARIA ENCARGADA** en cumplimiento de la norma citada anteriormente deja constancia que el inmueble objeto del presente instrumento **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

ADVERTENCIA NOTARIAL: No obstante la Notaria Encargada advierte que la violación de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, dará lugar a que quede viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato.-----

SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES-----

1.- CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – AÑO GRAVABLE DOS MIL VEINTIDOS (2.022) DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN. -----

FORMULARIO(S) No(s).-----

No(s). DE REFERENCIA DEL RECAUDO:-----

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) No(s).-----

CHIP:-----

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S):-----

DIRECCIÓN DEL(OS) PREDIO:-----

AUTOAVALÚO: \$-----

VALOR PAGADO: \$-----

FECHA: 24/06/2022.-----

2.- ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. – DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN – SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN.-----

PIN DE SEGURIDAD:

DIRECCIÓN DEL(OS) PREDIO

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S):

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S):

CHIP:

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE VENCIMIENTO

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.-----

CONSECUTIVO No.

3.- REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES DEL IMPUESTO PREDIAL DE -----
-----FIGURAN EN ESTADO MOROSO – AÑO 2022. POR LO ANTERIOR SE PROTOCOLIZA PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL EN MAYOR EXTENSION AÑO 2022 -----

4.- PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN: La Notaria Encargada hace constar que conforme con lo establecido en la ley 675 de agosto tres (3) del año dos mil uno (2.001), en su artículo 29, exigió paz y salvo de las contribuciones a las expensas

comunes expedido por el administrador del edificio del cual hace parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura. Que conforme con lo declarado por los otorgantes y por tratarse de vivienda nueva a la fecha no se está cancelando suma alguna por concepto de expensas por administración, por lo cual **LA VENDEDORA** y la gestora y constructora del proyecto así lo manifiesta y se responsabiliza en dicha declaración. **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, asumirá las cuotas de administración desde el día de la entrega del(os) inmueble(s) objeto de este instrumento. _____

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) DECLARA (N): _____

Que ha (n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), el (los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad e igualmente declara(n) que todas las manifestaciones e información consignadas en el presente instrumento son correctas y que en consecuencia, asume (n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Se observa que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de los interesados. _____

SE ADVIERTE igualmente la necesidad que tiene el(los) otorgante(s) de diligenciar los espacios en blanco correspondientes a su información personal.- En consecuencia, la Notaria **NO** asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del (los) otorgante (s) y en tal caso deberán ser corregidas mediante el otorgamiento de escritura suscrita por la totalidad de los otorgantes. _____

SE ADVIERTE a los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro de la venta, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. _____

LEÍDO el presente instrumento público por los comparecientes manifestaron su conformidad, lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de su asentimiento lo firman con el suscrito notario quien lo autoriza con su firma. _____

DERECHOS NOTARIALES: \$

**ESTA ESCRITURA FUE ELABORADA EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL
NÚMEROS:**

LA VENDEDORA

JAVIER ANDRES PORTILLO ROJAS

C.C. / C.E / PA. No.

ACTIVIDAD ECONOMICA:

DOMICILIO:

TELEFONO:

EMAIL:

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 **SI** ___ **NO** ___

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

Obrando como Representante Legal debidamente facultado de la sociedad
PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S. identificado con **Nit. 830.130.119-6**-----
(Firma Fuera del Despacho, art. 12 del Decreto 2.148 de 1983, adicional art.
2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 2.015).-----

EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)

C.C. / C.E / PA. No.

ACTIVIDAD ECONOMICA:

DOMICILIO:

TELEFONO:

EMAIL:

ESTADO CIVIL:

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 **SI** ___ **NO** ___

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

HUELLA ÍNDICE
DERECHO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de enero de 2025 Hora: 12:29:16
Recibo No. AA25126878
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN AA251268783798F

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: INVESTIGACIONES DACRIP S A EN LIQUIDACION
Nit: 860.040.880-6
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matricula No. 00793847
Fecha de matricula: 27 de mayo de 1997
Último año renovado: 2011
Fecha de renovación: 28 de marzo de 2011

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVAÇÃO DEL AÑO: 2011.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 10A # 72C - 20
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: stellez@jegasociados.com.co
Teléfono comercial 1: 6012181312
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 10A # 72C - 20
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: stellez@jegasociados.com.co
Teléfono para notificación 1: 6012181312
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de enero de 2025 Hora: 12:29:16
Recibo No. AA25124879
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25126878379NF

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

personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0002765 del 24 de junio de 1974 de Notaría 3 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de julio de 1974, con el No. 00019709 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada INVESTIGACIONES DACRIP S A.

REFORMAS ESPECIALES

Por E.P. No. 5323 de la Notaría 4ª de Bogotá, inscrita el 14 de Octubre de 1.975 bajo el número 30.619 del libro IX, la sociedad se transformó en Limitada bajo el nombre de: BALAVOINE FERREIRA E HIJOS LTDA.

Por E.P. No. 6109 de la Notaría 1ª de Bogotá, del 7 de octubre de 1.987, inscrita el 28 de octubre de 1.987 bajo el número 221905 Del libro IX, la sociedad cambio su nombre por el de: DACRIP LTDA

Por E.P. No. 4449 de la Notaría 1ª de Santafé de Bogotá, del 10 de junio de 1.993, inscrita el 29 de junio de 1.993 bajo el Número 410682 del libro IX, la sociedad cambio su nombre por el de: INVESTIGACIONES DACRIP S.A.

Por E.P. No. 4449 de la Notaría 1ª de Santafé de Bogotá del 10 de junio de 1.993, inscrita el 29 de junio de 1.993 bajo el número 410682 del libro IX, la sociedad se transformó de Limitada en Sociedad Anónima.

Por escritura pública No. 9373 de la Notaría 1 de Bogotá D.C., del 07 de diciembre de 1994, inscrita el 19 de diciembre de 1994 bajo el No. 5760 del libro XIII, la sociedad cambio su naturaleza jurídica de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de enero de 2025 Hora: 12:29:16
Necibo No. AA25126878
Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A251268783798F

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

sociedad comercial a sociedad civil.

Por escritura pública No. 4127 de la Notaría 1 de Bogotá D.C., del 23 de julio de 1996, inscrita el 09 de agosto de 1996 bajo el No. 549708 del libro IX, la sociedad cambio su naturaleza jurídica de sociedad civil a sociedad comercial.

DISOLUCIÓN

Sin dato por disolución.

Por E. P. No. 5118 de la Notaría 1 de Bogotá D.C., del 27 de Noviembre de 2001, inscrita el 13 de diciembre de 2001 bajo el No. 806195 del libro IX, la sociedad de la referencia fue declarada disuelta y en estado de Liquidación.

OBJETO SOCIAL

A - La importación, exportación, fabricación, distribución y venta en Colombia, o en cualquier otro país de productos farmacéuticos, veterinarios, cosméticos, perfumería, dietéticos y químicos. B - La inversión de sus dineros a títulos onerosos en toda clase de bienes muebles o inmuebles, así como la participación en sociedades mercantiles, cualquiera que fuere objeto. C - La representación y explotación de firmas nacionales o extranjeras dedicadas especialmente a los ramos farmacéutico, veterinario y de cosméticos. D - La asesoría en todo lo relacionado con producción, distribución y venta de los productos anteriormente mencionados. E - La explotación de negocios agrícolas y de ganadería. F - La explotación de negocios relacionados con publicidad y la industria cinematográfica. G - Inversiones e inmuebles y finca raíz. H - Participaciones en sociedades. I- Representaciones en general. J - Cualquier otra actividad conectada directa o indirectamente, con los objetivos sociales expresados.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de enero de 2025 Hora: 12:29:16
Recibo No. AA25126878
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A251268783798F

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

Valor : \$817.000.000,00
No. de acciones : 817.000.000,00
Valor nominal : \$1,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$816.253.576,00
No. de acciones : 816.253.576,00
Valor nominal : \$1,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$816.253.576,00
No. de acciones : 816.253.576,00
Valor nominal : \$1,00

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 1-23 del 30 de marzo de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de julio de 2024 con el No. 03137428 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Liquidador Principal	Ruby Haydee Gaitan Barragan	C.C. No. 35524149

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Nicolas Rodriguez Gaitan	C.C. No. 1233894659

LIQUIDADOR SUPLENTE

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 30 de enero de 2025 Hora: 12:29:16
Recibo No. AA25126878
Valor: \$ 11,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A251268783798F

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

JUNTA DIRECTIVA

Por Escritura Pública No. 0004449 del 10 de junio de 1993, de Notaría 1 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de julio de 1993 con el No. 00005082 del Libro XIII, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jean Rene Balavoine Casanova	C.C. No. 79472776
Segundo Renglon	Philippe Jean Balavoine Ferreira	C.C. No. 79146372
Tercer Renglon	Diane Gisele Balavoine Ferreira	C.C. No. 39682125

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Balavoine Casanova Michelle	C.E. No. 115564
Segundo Renglon	Cristine Isabelle Balavoine Ferreira	C.C. No. 35463334
Tercer Renglon	Beatriz Ferreira De Balavoine	C.C. No. 20245777

Sin perjuicio en lo dispuesto en el Artículo 164 del Código de Comercio, mediante Acta No. 01-15 de la Asamblea de Accionistas, del 31 de marzo de 2015, inscrita el 01 de julio de 2015, bajo el No. 01953063 del libro IX, se aceptó la renuncia de Philippe Jean Balavoine Ferreira como Segundo Renglon Principal Junta Directiva.

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 03 del 5 de noviembre de 2009, de Asamblea de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de enero de 2025 Hora: 12:29:16

Recibo No. AA25126878

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A25126878379BF

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

Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de noviembre de 2009 con el No. 01338779 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Jesus Eduardo Gonzalez Ortiz	C.C. No. 4093424 T.P. No. 8546-t

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0009229 del 29 de diciembre de 1998 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	00669192 del 19 de febrero de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0001781 del 23 de abril de 1999 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.	00007840 del 29 de abril de 1999 del Libro XIII

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de enero de 2025 Hora: 12:29:16
Recibo No. AA25124878
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A251248783798F

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 10 de julio de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 30 de enero de 2025 Hora: 12:29:16

Recibo No. AA25126878

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A251268783798F

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

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



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.

Anexo No.1 al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO LUMINA

CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES

1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO LUMINA

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Segunda (numeral 2.1)	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Quinta (numeral 6)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 8)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Segunda (Numeral 2.2 - 24)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Segunda (2.2. - 13)	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Cuarta (Parágrafo Segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Cuarta (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Cuarta (Parágrafo Cuarto) Quinta (numeral 9)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Cuarta	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Séptima	PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: EL FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de las sumas que a título de pena se hayan previsto

	<p>en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato.</p> <p>El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de DIEZ (10) cuotas establecidas en el plan de pagos definidos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE.</p> <p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p> <p>Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.</p>
Consideraciones (numeral 7)	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.
Quinta (numeral 13)	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

2. INFORMACIÓN GENERAL

FIDUCIARIA	BBVA ASSET MANAGEMENT S.A Sociedad Fiduciaria Nit. 860.048.608-5
PROYECTO INMOBILIARIO	EDIFICIO LUMINA
ENCARGO FIDUCIARIO	EDIFICIO LUMINA
PROMOTOR	PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S NIT. NIT. 830.130.119-6
UNIDAD INMOBILIARIA	Inmueble No.: 202 Área construida aproximada: 192.94 m ² APROX
FUTURO ADQUIRENTE	Nombres: SELEXION S.A.S Apellidos: Identificación: NIT 901.369.991-7 Estado Civil: Dirección: Calle 100 No 19-61 of 1202 de Bogotá Teléfono: 9161414 Email: diegoc@psigmacorp.com / info@selexion.co

UNIDAD INMOBILIARIA	Inmueble No.: 202 Área construida aproximada: 192.94 m² APROX
FUTURO ADQUIRENTE	Nombres: SELEXION S.A.S Apellidos: Identificación: NIT 901.369.991-7 Estado Civil: Dirección: Calle 100 No 19-61 of 1202 Teléfono: 9161414 Email: diegoc@psigmacorp.com

3. VALOR DE LA UNIDAD Y PLAN DE PAGOS

3.1 UNIDAD INMOBILIARIA N°.....ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA: 192.94 M2

3.2 PRECIO.....(\$3.501.000.000)

3.3 CUOTA INICIAL.....(\$1.750.500.000)

3.4 CREDITO.....(\$.....)

3.5 RECURSOS PROPIOS.....(\$.....)

3.6 FECHA DE VINCULACION AL PROYECTO.....

3.7 PLAN DE PAGOS:

No	VALOR DE LA CUOTA	FECHA DE ENTREGA
1	JUNIO 2024	\$357.000.000
2	JUNIO 2025	\$357.000.000
3	NOVIEMBRE 2025	\$500.500.000
4	JUNIO 2026	\$536.000.000
5	SALDO CONTRAENTREGA	\$1.750.500.000
6		
7		
8		
9		
10		
11		

12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	

Entre los suscritos:

1. **SELEXION S.A.S**, sociedad identificada con el NIT 901.369.991-7, representada legalmente por Diego David Cardozo, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. 79482056 de Bogotá, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**

(_____), mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. (_____) de (_____), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**

(_____), mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. (_____) de (_____), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**,

2. **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S**, identificada con NIT. 830.130.119-6, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2474 del 28 de octubre de 2003 de Notaria 49 de Bogotá D.C., inscrito en Cámara de Comercio el 31 de octubre de 2003, con el No. 00904700 del Libro IX, representada legalmente por el señor **JAVIER ANDRÉS PORTILLO ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.460.451, quien obra en calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, sociedad quien quien se denominará en adelante **"EL PROMOTOR"**;

Y,

3. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaria Trece (13) del Circulo Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por **CLAUDIA PATRICIA ESTEVEZ TORRES**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **52.186.609**, quien actúa en calidad de Apoderada Especial



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

3. El Proyecto se desarrollará en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-107280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyo folio hace parte del presente contrato.
4. Que sobre el inmueble antes mencionado se encuentra vigente un gravamen de Embargo por Jurisdicción Coactiva por Valorización debidamente registrada en el folio de matrícula. Medida que el PROMOTOR se obliga a cancelar y levantar en el respectivo folio de matrícula como condición para cumplir punto de equilibrio.
5. El bien inmueble sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** es actualmente de propiedad de la sociedad INVESTIGACIONES DACRIP S.A EN LIQUIDACIÓN (antes BALAVOINE FERREIRA E HIJOS LTDA) la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-107280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
6. EL PROMOTOR declara que conoce y acepta que uno de los requisitos para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio consiste en que el cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el mencionado bien inmueble se encuentre en cabeza del PROMOTOR o de un patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del proyecto inmobiliario, y que el inmueble donde se desarrollará el proyecto se encuentre libre de limitaciones y gravámenes.
7. EL PROMOTOR declara que no ha adelantado previamente ninguna actividad de preventa, ni ningún negocio jurídico tendiente a recaudar recursos de parte de los FUTUROS ADQUIRENTES de manera previa a la suscripción del presente contrato y, por tanto, no ha recibido directamente recursos de los FUTUROS ADQUIRENTES interesados en las casas.
8. LA FIDUCIARIA presentó propuesta de servicios al PROMOTOR, la cual fue aceptada.
9. El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de EL PROMOTOR.
10. Es del interés del EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) adquirir una de las unidades con las que cuenta el proyecto inmobiliario, por lo cual transfiere al Encargo Fiduciario una determinada suma de dinero y se vincula como tal al ENCARGO FIDUCIARIO para que se inviertan a título individual a favor de éste y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al Promotor o a quien este indique para que las destine al desarrollo del Proyecto, o se devuelva al Futuro Adquirente, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo.
11. Para los anteriores efectos, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de la FIDUCIARIA como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR.
12. El presente Contrato no constituye una Promesa de Compraventa o contrato equivalente.
13. Que EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) con la firma del presente contrato que conocen las cláusulas contenidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Ventas que pueden implicar alguna incidencia en sus intereses, por ende declara que las conoce y acepta.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato, la cual se regula en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRELIMINAR-DEFINICIONES: Para los efectos del presente Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes al ENCARGO FIDUCIARIO, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIOS:** Tendrán la calidad de beneficiarios cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES respecto de los recursos que hayan aportado al Encargo Fiduciario más sus rendimientos hasta que el PROMOTOR acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto. Tendrá la calidad de BENEFICIARIO el PROMOTOR, siempre y cuando la FIDUCIARIA certifique que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o contrato equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) FUTURO (S) ADQUIRENTE (S) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
3. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el documento suscrito por EL PROMOTOR y LA FIDUCIARIA, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. Dicho contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el Encargo Fiduciario y en el presente contrato.
4. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
5. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
6. **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO:** Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia que administra LA FIDUCIARIA.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del PROMOTOR.

9. PUNTO DE EQUILIBRIO: Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**.

PRIMERA. - VINCULACIÓN: Mediante el presente contrato EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) se vincule(n) y adhiera(n) al ENCARGO FIDUCIARIO, el cual tiene como objeto: "la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTE(S)** del proyecto, recursos que se entregarán a **LA FIDUCIARIA** en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al **PROMOTOR** para que las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato", contrato que el **PROMOTOR** declara conocer y aceptar y el cual hace parte integral del presente contrato de vinculación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Por la vinculación que en el presente documento consta, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) no adquirirá(n) el carácter de **PROMOTOR**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Encargo Fiduciario al cual se vincula tenga establecidas para **EL PROMOTOR**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **PROMOTOR**. La vinculación de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) no le otorga(n) derecho a obtener participación en las utilidades que genere el desarrollo del mismo, las cuales se encuentran exclusivamente en cabeza del **PROMOTOR**, tampoco lo facultará para participar en la toma de decisiones respecto del desarrollo del proyecto, ni a impartir instrucciones a la **FIDUCIARIA** con relación al mismo, sin perjuicio de las autorizaciones que deba impartir en los casos previstos en el Contrato de Encargo Fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **PROYECTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **(Según aplique)**.

PARÁGRAFO TERCERO: EL **PROMOTOR** garantiza al (LOS)FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) que no ha(n) enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato 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 se encontrará sometido el inmueble, cuando a ello haya lugar.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL **PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL **PROYECTO**. En todo caso EL **PROMOTOR**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

SEGUNDA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA Y EL PROMOTOR: Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** y el **PROMOTOR** las siguientes:

2.1 DE LA FIDUCIARIA:

- 1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

2. Invertir los dineros de cada uno de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el **PROMOTOR** acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del Contrato de Encargo Fiduciario y sus características, el papel de **LA FIDUCIARIA** y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, como consecuencia de su vinculación en los términos del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al **PROMOTOR**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del **PROYECTO**.
9. Informar a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, informará a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** que los recursos recaudados serán entregados al **PROMOTOR**, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del **PROYECTO**.
10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el presente Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Remitir semestralmente a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, informes periódicos incluyendo la información definida en el Contrato de Encargo Fiduciario.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquel, si no hubiere recursos en el Encargo.
16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciben por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la **FIDUCIARIA**. También pedirá instrucciones al **PROMOTOR**, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

- 18. Prestar apoyo al **PROMOTOR**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
- 19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

2.2 DEL PROMOTOR:

- 1. Enviar a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
- 2. Remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
- 3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del **PROYECTO**. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el **PROMOTOR**.
- 4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adicionen.
- 5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** dejando constancia de recibido por parte estos.
- 7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: (i) los recursos recaudados por concepto de preventas mediante el presente contrato, (ii) crédito constructor aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) recursos propios del **PROMOTOR** acreditados en la forma prevista en el presente contrato.
- 8. Suministrar a la **FIDUCIARIA** en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
- 9. Remitir a **LA FIDUCIARIA** la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
- 10. Informar a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del **PROYECTO**. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** será responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
- 11. Hacer llegar a **LA FIDUCIARIA** la copia del recibo de consignación de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que **LA FIDUCIARIA** pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que **LA FIDUCIARIA** así lo disponga.
- 12. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.
- 13. Obtener de **EL (LOS) FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle a **LA FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.

14. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
15. Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** con **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, necesarios para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el párrafo segundo de la cláusula décima del contrato de Encargo Fiduciario.
16. **EL PROMOTOR** se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que el **PROMOTOR** responderá a los Futuros Adquirentes, si se les llegare a dar una destinación diferente.
17. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del Contrato de Encargo Fiduciario.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el Contrato de Encargo Fiduciario y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima del contrato de Encargo Fiduciario y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del Contrato de Encargo Fiduciario, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. Así mismo, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.
24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato y el Contrato de Encargo Fiduciario.

TERCERA - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S): Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de fiducia **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** tendrá(n) las siguientes obligaciones y derechos:

3.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el presente Contrato de Vinculación, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos descrito en las hojas tres y cuatro del presente Contrato.
3. Proporcionar toda la información que le requiera LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. Suscribir la promesa de compraventa y/o su contrato equivalente con el PROMOTOR y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

3.2 DERECHOS:

1. Conocer el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde son depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos de ley y/o según lo pactado en el contrato de encargo fiduciario de preventa y el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y del presente contrato.

CUARTA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO: Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**:

4.1 TÉCNICAS:

4.1.1. La entrega por parte del **PROMOTOR** de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

4.1.2. Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la ejecución del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

4.2 JURIDICAS:

4.2.1. La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

4.2.2. De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad

4.2.3 Acreditar con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del inmueble donde se va adelantar el PROYECTO, la cancelación y levantamiento del Embargo por Jurisdicción Coactiva por Valorización actualmente vigente.

4.3 FINANCIERAS:

4.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre EL PROMOTOR y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al **SIETE POR CIENTO (7%)** del valor de la cuota inicial. Las unidades prometidas en venta deben representar el **setenta y cinco por ciento (75%)** del total del área con que contará el PROYECTO, lo que equivale a **novecientos noventa y seis metros cuadrados (996 M2)**.

4.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del PROYECTO. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el PROYECTO y/o crédito aprobado al PROYECTO. Cuando se trate de recursos propios EL PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del PROYECTO; y: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos invertidos en el PROYECTO, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los FUTUROS ADQUIRENTES en la que declaren que conocen y aceptan que el PROYECTO se financiará con recursos propios del PROMOTOR.

4.4 CONDICIONES GENERALES:

4.4.1. Haber pagado a LA FIDUCIARIA las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del PROMOTOR.

4.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del PROYECTO, que involucre directa o indirectamente a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para que el PROMOTOR cumpla con el numeral 4.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a LA FIDUCIARIA contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el PROMOTOR, en calidad de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMOTOR informará a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto en un plazo de doce (12) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial. Prórroga que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a LA FIDUCIARIA por parte del PROMOTOR, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA** evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al **PROMOTOR**, **LA FIDUCIARIA** no participa ni es de su responsabilidad.

QUINTA. - DECLARACIONES DEL FUTURO ADQUIRENTE:

1. Como Futuro Adquirente le informo a **LA FIDUCIARIA** que me he comprometido con **EL PROMOTOR** a entregar en la etapa de Preventas del Proyecto los recursos que en cuantía y plazo se han establecido en el presente contrato, recursos que se utilizarán como parte del precio para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria descrita en el mismo.
2. Instruyo a **LA FIDUCIARIA** para que los recursos que entregue se inviertan en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto al que me he adherido, cuyo reglamento me han entregado y que declaro conocer y aceptar.
3. Cumplidas las condiciones y plazos establecidos para alcanzar el Punto de Equilibrio, autorizo de manera irrevocable a **LA FIDUCIARIA**, para que se le entreguen los recursos que hasta dicha fecha he mantenido invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto y sus correspondientes rendimientos al **PROMOTOR** o a los terceros que éste indique, siempre que se encuentren vinculados al Proyecto.
4. Conozco que procede el retiro de los Futuros Adquirentes, antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, lo que me permite recuperar los recursos invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, con sus rendimientos, si los hubiere, previa deducción que hará **LA FIDUCIARIA** de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el presente Contrato de Vinculación. De otra parte, acepto que para que **LA FIDUCIARIA** proceda a realizar la devolución con los ajustes indicados, **EL PROMOTOR** deberá darle instrucción expresa y cumplirse con el reglamento que prevea el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en el que se encuentran invertidos mis recursos, incluida la retención en la fuente a cargo de cada inversionista. Los recursos correspondientes a la penalización serán entregados al **PROMOTOR**. **LA FIDUCIARIA** levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.
5. Tengo conocimiento que vencido el plazo para determinar el punto de equilibrio sin que éste se logre, **LA FIDUCIARIA** levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tiene mi participación en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en mi condición de Futuro Adquirente, con lo cual se pondrá a mi disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación. Conozco que **LA FIDUCIARIA** deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemplen en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en el que se encuentran invertidos los recursos.
6. Autorizo que los dineros por mí invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto sean bloqueados por **LA FIDUCIARIA** para no permitir retiros mientras transcurre el plazo para cumplirse las condiciones del Punto de Equilibrio, salvo el retiro anticipado que decida hacer del Proyecto con las penalidades descritas en el presente Contrato de Vinculación.
7. Conozco que en ningún caso **EL PROMOTOR**, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los Futuros Adquirentes, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.

8. Manifiesto que he sido informado que **LA FIDUCIARIA** no participó en la definición del Punto de Equilibrio del Proyecto, el cual fue determinado directamente por **EL PROMOTOR**. A su vez, conozco que el desarrollo y ejecución del Proyecto en todas sus etapas y particularidades también son de la exclusiva responsabilidad del **PROMOTOR**, quien será el único encargado de la preparación y definición de los estudios de factibilidad y de la promoción y construcción del Proyecto, todo ello sin la participación de **LA FIDUCIARIA**, la que limitará su actuación a los asuntos expresamente definidos en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, derivado del cual **EL PROMOTOR** se ha comprometido a dar las explicaciones a los Futuros Adquirentes sobre estas circunstancias y, además, sobre las relacionadas con el Proyecto.
9. Conozco y acepto que **LA FIDUCIARIA** no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que me ha ofrecido **EL PROMOTOR**.
10. Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, **LA FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y en el evento de no localizarlos, **LA FIDUCIARIA** seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.
11. Reitero a **LA FIDUCIARIA**, que los recursos que entrego en la fase de Preventas del Proyecto para que sean invertidos y que se utilizarán una vez cumplidas las condiciones para el punto de equilibrio del mismo, para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria indicada en el presente Contrato de Vinculación, provienen del desarrollo de las actividades lícitas del objeto social de la empresa y que de ninguna manera corresponden a dineros vinculados con actividades ilícitas.
12. El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a una promesa de compraventa (o contrato equivalente).
13. Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

SEXTA. - DECLARACIONES DEL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) RESPECTO DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:

1. Manifiesto que tengo conocimiento que los dineros entregados a **LA FIDUCIARIA** para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto no son depósitos ni generan para **LA FIDUCIARIA** las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, o la entidad que hiciera sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza.
2. Soy consciente que la Inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto que estoy dispuesto a realizar con los recursos acordados en el presente Contrato de Vinculación, está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
3. Estoy de acuerdo con que **LA FIDUCIARIA** cobre por su gestión de administración una comisión sobre el valor del Fondo de Inversión Colectiva Abierto de acuerdo a lo establecido en el respectivo reglamento.
4. Estoy informado y acepto, que las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Abierto relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado.
5. En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** reciba(n) de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

el pago se realice a favor del PROMOTOR, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S).

SÉPTIMA. - PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiera, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTE(S) y en el presente contrato, o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de DIEZ (10) cuotas establecidas en el plan de pagos definidos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTE(S). En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por desistimiento, EL PROMOTOR deberá remitir instrucción a LA FIDUCIARIA informando que el FUTURO ADQUIRENTE ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el FUTURO ADQUIRENTE en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE, para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de FUTURO ADQUIRENTE. El PROMOTOR deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTE(S). Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o contrato equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se hubiere firmado contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida

por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

OCTAVA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: LA FIDUCIARIA será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO. EL PROMOTOR suscribirá un Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente y el presente contrato, en la que se identifique debidamente al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) al PROYECTO requiere de la verificación previa de LA FIDUCIARIA de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), el PROMOTOR deberá entregar a LA FIDUCIARIA toda la información necesaria y documentación informada por ésta. LA FIDUCIARIA también comprobará el origen de los recursos de cada uno de los interesados, con base en las informaciones que estos suministren al PROMOTOR. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, LA FIDUCIARIA lo anunciará al PROMOTOR para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada FUTURO ADQUIRENTE, en particular. LA FIDUCIARIA podrá no aceptar al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA capacitará al PROMOTOR sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar el (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO TERCERO: La realización de las entrevistas al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) estará(n) exclusivamente a cargo de LA FIDUCIARIA. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) y se realizará(n) las preguntas establecidas en el protocolo definido por LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) podrá(n) realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

previamente definido, LA FIDUCIARIA procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

NOVENA. - INFORMES PERIODICOS AL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S): LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique o sustituya. Dicho informe periódico deberá contener como mínimo la siguiente información o la que establezca la norma vigente:

1. Periodo objeto del reporte.
2. Objeto y finalidad del negocio fiduciario.
3. El monto de los recursos recibidos del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S).
4. El responsable de la construcción del PROYECTO.
5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la FIDUCIARIA.
6. El estado actual en la obtención del punto de equilibrio establecido para el PROYECTO.

DÉCIMA. - REMUNERACIÓN: Se cobrará a los FUTUROS ADQUIRENTES por los recursos invertidos en los fondos de inversión colectiva administradas por BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) declara(n) conocer y aceptar.

DÉCIMA PRIMERA. - VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración del Encargo Fiduciario.

DÉCIMA SEGUNDA. - TERMINACIÓN: Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del Contrato de Encargo Fiduciario.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por común acuerdo entre las partes.
5. Por incumplimiento del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en la entrega de los aportes indicados en el plan de pagos previsto en el presente instrumento.
6. Por inclusión del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula décima quinta siguiente.
7. Por las causales previstas en la ley.

DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN: EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del PROMOTOR y aceptación expresa de LA FIDUCIARIA para el perfeccionamiento de la cesión, el cedente deberá aportar a la FIDUCIARIA la vinculación SARLAFT del cesionario y el contrato de cesión o su documento equivalente y en general la documentación que solicite LA FIDUCIARIA.

DÉCIMA CUARTA. - NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las siguientes:

La Fiduciaria: Dirección: Carrera 9 No. 72-21 piso 3 Tel: 3123711
El Promotor: Diagonal 108 A No 7C- 40, Teléfono: 63779580, correo electrónico: direccionfinanciera@vyparquitectos.com.

El (los) Futuro(s) Adquirente(s): Dirección: Calle 100 No. 19-612 Of. 1202 Tel: 9161414 Email: diegoc@psigmacorp.com / info@selexion.co

DÉCIMA QUINTA. - PUBLICACIÓN: Los modelos del Contrato de Encargo Fiduciario y del Presente Contrato de Vinculación pueden ser consultados en www.bbvaassetmanagement.com.

DÉCIMA SEXTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

DÉCIMA SÉPTIMA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Al suscribir el presente contrato de adhesión, **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S)** autoriza(n) de manera previa e informada para el tratamiento de sus datos personales:

1. **AL PROMOTOR**, que en calidad de Responsable recolecta, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, compile, trate, intercambie, envíe, utilice, elimine, ofrezca, suministre, grabe, conserve o divulgue la información financiera, comercial y personal, transferirla o transmitirla nacional o internacionalmente incluida la que se derive de las relaciones y operaciones o que se llegare a conocer, en el marco del proyecto, con finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) declara(n) que ha(n) sido informado(s) por **EL PROMOTOR** sobre el derecho que tiene(n) a conocer, actualizar, rectificar sus datos financieros, comerciales y crediticios; solicitar prueba de la autorización, ser informado (s) sobre el tratamiento que se les ha dado; revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) de considerar vulnerados tales derechos por el **PROMOTOR**.

2. **A BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, para que en su calidad de Encargado del tratamiento de datos personales, recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, compile, trate, intercambie, envíe, utilice, elimine, ofrezca, suministre, grabe, conserve o divulgue la información financiera, comercial y personal, transferirla o transmitirla nacional o internacionalmente, incluida la que se derive de las relaciones y operaciones o que se llegare a conocer, con finalidades de: a) cumplir obligaciones legales; b) propósitos comerciales, muestreos, encuestas y mercadeo; c) análisis de riesgos, evaluaciones estadísticas, control y supervisión.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) declara(n) que ha(n) sido informado(s) por **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** sobre el derecho que tiene(n) a conocer, actualizar, rectificar sus datos financieros, comerciales y crediticios; solicitar prueba de la autorización, ser informado(s) sobre el tratamiento que se les ha dado; revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados tales derechos por la **SOCIEDAD FIDUCIARIA**.

DÉCIMA OCTAVA. - DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

DÉCIMA NOVENA. - EDUCACIÓN FINANCIERA: El Promotor y los Futuros adquirentes podrán consultar en la página web de la Fiduciaria: www.bbvaassetmanagement.com o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en que caso de requerirlo.

VIGÉSIMA. - SARLAFT: Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) se obliga(n) especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) que no tiene(n) ni ha(n) tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en todo caso autoriza a la FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

VIGÉSIMA PRIMERA. - CONFLICTO DE INTERÉS: Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.
2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.
3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.

3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

PARÁGRAFO: El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR Y/O EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amistables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

VIGÉSIMA TERCERA. - PERFECCIONAMIENTO: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

Para constancia se suscriben tres ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la FIDUCIARIA.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)

SELEXION S.A.S.
NIT. 901.369.991-7

Diego David Cardozo
Representante Legal

Dirección: Calle 100 No. 19-61 Of. 1202 Bogotá
Teléfono: 9161414
Fecha: 7 de Junio de 2024

EL PROMOTOR

PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S
NIT. 830.130.119-6

Nombre: _____
Representante Legal
Dirección: Diagonal 108 A No 7C- 40 Bogotá
Teléfono: 63779580

Fecha: _____

LA FIDUCIARIA

CLAUDIA PATRICIA ESTEVEZ TORRES
Apoderada Especial
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: _____



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

Anexos del presente Contrato:

Anexo No.1: Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

Anexo No.2: Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas del EDIFICIO LUMINA.

Anexo No.3: Constancia de entrega de la Certilla Fiduciaria.

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.

Anexo No.1 al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO LUMINA

CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES**1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO LUMINA**

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Segunda (numeral 2.1)	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Quinta (numeral 5)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 8)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscribe con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Segunda (Numeral 2.2 - 24)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Segunda (2.2 - 13)	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Cuarta (Parágrafo Segundo).	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Cuarta (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Cuarta (Parágrafo Cuarto) Quinta (numeral 9)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Cuarta	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Séptima	PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: EL FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa

	<p>deducción de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato.</p> <p>El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de DIEZ (10) cuotas establecidas en el plan de pagos definidos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE.</p> <p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p> <p>Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.</p>
Consideraciones (numeral 7)	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.
Quinta (numeral 13)	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

2. INFORMACIÓN GENERAL

FIDUCIARIA	BBVA ASSET MANAGEMENT S.A Sociedad Fiduciaria Nit. 860.048.608-5
PROYECTO INMOBILIARIO	EDIFICIO LUMINA
ENCARGO FIDUCIARIO	EDIFICIO LUMINA
PROMOTOR	PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S

UNIDAD INMOBILIARIA	Inmueble No: 302 Área construida aproximada: m²
FUTURO ADQUIRENTE	Nombres: LUZ MYRIAM Apellidos: ALDANA DE MATIZ Identificación: 21.109.560 Estado Civil: CASADA Dirección: TV 13 A 127 A - 54 APTO 601 Teléfono: 3212579887 Email: luzm0311@hotmail.com

3. VALOR DE LA UNIDAD Y PLAN DE PAGOS

- 3.1 UNIDAD INMOBILIARIA No 302.....ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA: 377.15 M2
- 3.2 PRECIO SEIS MIL DOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$6.200.000.000.00)
- 3.3 CUOTA INICIAL..... (\$4.030.000.000.00)
- 3.4 CREDITO..... (\$.....)
- 3.5 RECURSOS PROPIOS..... (\$6.200.000.000.00)
- 3.6 FECHA DE VINCULACION AL PROYECTO.....
- 3.7 PLAN DE PAGOS:

No	VALOR DE LA CUOTA	FECHA DE ENTREGA
	ABRIL 2024	\$1.000.000.000.00
1	MAYO 2024	\$126.000.000.00
2	JUNIO 2024	\$126.000.000.00
3	JULIO 2024	\$126.000.000.00
4	AGOSTO 2024	\$126.000.000.00
5	SEPTIEMBRE 2024	\$126.000.000.00
6	OCTUBRE 2024	\$126.000.000.00
7	NOVIEMBRE 2024	\$126.000.000.00
8	DICIEMBRE 2024	\$126.000.000.00
9	ENERO 2025	\$126.000.000.00
10	FEBRERO 2025	\$126.000.000.00

11	MARZO 2025	\$126.000.000.00
12	ABRIL 2025	\$126.000.000.00
13	MAYO 2025	\$126.000.000.00
14	JUNIO 2025	\$126.000.000.00
15	JULIO 2025	\$1.000.000.000.00
16	AGOSTO 2025	\$126.000.000.00
17	SEPTIEMBRE 2025	\$126.000.000.00
18	OCTUBRE 2025	\$126.000.000.00
19	NOVIEMBRE 2025	\$126.000.000.00
20	DICIEMBRE 2025	\$126.000.000.00
21	ENERO 2026	\$126.000.000.00
22	FEBRERO 2026	\$126.000.000.00
23	MARZO 2026	\$126.000.000.00
24	ABRIL 2026	\$126.000.000.00
25	MAYO 2026	\$126.000.000.00
26	JUNIO 2026	\$126.000.000.00
27	JULIO 2026	\$126.000.000.00
28	AGOSTO 2026	\$126.000.000.00
29	SEPTIEMBRE 2026	\$126.000.000.00
30	OCTUBRE	\$126.000.000.00
	SALDO CONTRAENTREGA 2026	\$546.000.000.00

Entre los suscritos:

1. **LUZ MYRIAM ALDANA DE MATIZ**, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No.21.109.560, de Villota, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**
 2. **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.**, identificada con NIT. 830.130.119-6, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2474 del 26 de octubre de 2003 de Notaria 49 de Bogotá D.C., inscrito en Cámara de Comercio el 31 de octubre de 2003, con el No. 00904700 del Libro IX, representada legalmente por el señor **JAVIER ANDRÉS PORTILLO ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.460.451, quien obra en calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, sociedad quien se denominará en adelante **"EL PROMOTOR"**.
- Y,
3. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaria Trece (13) del Círculo Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por **CLAUDIA PATRICIA ESTEVEZ TORRES**, mayor de edad,

identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.186.609, quien actúa en calidad de Apoderada Especial en virtud del Poder Especial conferido por GIANCARLO IBAÑEZ PIEDRAHITA, quien actúa en calidad de Segundo Suplente del Gerente General y por tanto Representante Legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa exclusivamente en calidad de vocera del Encargo Fiduciario denominado EDIFICIO LUMINA, quien para efectos del presente acto se denominará la "LA FIDUCIARIA".

Las partes en mención hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) al ENCARGO FIDUCIARIO EDIFICIO LUMINA, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. EL PROMOTOR realizará bajo su exclusiva responsabilidad el proyecto denominado EDIFICIO LUMINA, (En adelante el PROYECTO) que se encuentra ubicado en la Carrera 4 Este No 109 a - 39 de la ciudad de Bogotá, según consta en la documentación que EL PROMOTOR entregó a la Fiduciaria.
2. El PROYECTO tiene previsto una etapa de PREVENTAS que se debe cumplir en los plazos establecidos en este contrato, por lo que se requiere de un esquema fiduciario que tenga como finalidad la administración, inversión y definición de condiciones para la entrega al PROMOTOR, de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Así mismo, el PROMOTOR declara que el proyecto estará compuesto por Mil Trescientos Veintiocho Metros Cuadrados (1.328 M2) que equivalen a ocho (8) apartamentos y se construirá en un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el presente contrato.
3. El Proyecto se desarrollará en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-107280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyo folio hace parte del presente contrato.
4. El bien inmueble sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO es actualmente de propiedad de la sociedad INVESTIGACIONES DACRIP S.A EN LIQUIDACIÓN (antes BALAVOINE FERREIRA E HIJOS LTDA) la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-107280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
5. EL PROMOTOR declara que conoce y acepta que uno de los requisitos para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio consiste en que el cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el mencionado bien inmueble se encuentre en cabeza del PROMOTOR o de un patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del proyecto inmobiliario, y que el inmueble donde se desarrollará el proyecto se encuentre libre de limitaciones y gravámenes.
6. EL PROMOTOR declara que no ha adelantado previamente ninguna actividad de preventa, ni ningún negocio jurídico tendiente a recaudar recursos de parte de los FUTUROS ADQUIRENTES de manera previa a la suscripción del presente contrato y, por tanto, no ha recibido directamente recursos de los FUTUROS ADQUIRENTES interesados en las casas.
7. LA FIDUCIARIA presentó propuesta de servicios al PROMOTOR, la cual fue aceptada.

8. El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de EL PROMOTOR.
9. Es del interés del EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) adquirir una de las unidades con las que cuenta el proyecto inmobiliario, por lo cual transfiere al Encargo Fiduciario una determinada suma de dinero y se vincula como tal al ENCARGO FIDUCIARIO para que se inviertan a título individual a favor de éste y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al Promotor o a quien este indique para que las destine al desarrollo del Proyecto, o se devuelva al Futuro Adquirente, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo.
10. Para los anteriores efectos, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de la FIDUCIARIA como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR.
11. El presente Contrato no constituye una Promesa de Compraventa o contrato equivalente.
12. Que EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) con la firma del presente contrato que conocen las cláusulas contenidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que pueden implicar alguna incidencia en sus intereses, por ende declara que las conoce y acepta.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato, la cual se regula en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRELIMINAR -DEFINICIONES: Para los efectos del presente Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes al ENCARGO FIDUCIARIO, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIOS:** Tendrán la calidad de beneficiarios cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES respecto de los recursos que hayan aportado al Encargo Fiduciario más sus rendimientos hasta que el PROMOTOR acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto. Tendrá la calidad de BENEFICIARIO el PROMOTOR, siempre y cuando la FIDUCIARIA certifique que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o contrato equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) FUTURO (s) ADQUIRENTE (s) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
3. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el documento suscrito por EL PROMOTOR y LA FIDUCIARIA, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones

de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. Dicho contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el Encargo Fiduciario y en el presente contrato.

4. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
5. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
6. **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO:** Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia que administra LA FIDUCIARIA.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del PROMOTOR.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR.

PRIMERA - VINCULACIÓN: Mediante el presente contrato EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) se vincula(n) y adhiere(n) al ENCARGO FIDUCIARIO, el cual tiene como objeto: *“la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES del proyecto, recursos que se entregarán a LA FIDUCIARIA en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al PROMOTOR para que las destine al desarrollo del PROYECTO, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato”*, contrato que el PROMOTOR declara conocer y aceptar y el cual hace parte integral del presente contrato de vinculación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Por la vinculación que en el presente documento consta, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) no adquirirá(n) el carácter de PROMOTOR, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Encargo Fiduciario al cual se vincula tenga establecidas para EL PROMOTOR, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del PROMOTOR. La vinculación de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) no le otorga(n) derecho a obtener participación en las utilidades que genere el desarrollo del mismo, las cuales se encuentran exclusivamente en cabeza del PROMOTOR, tampoco lo facultará para participar en la toma de decisiones respecto del desarrollo del proyecto, ni a impartir instrucciones a la FIDUCIARIA con relación al mismo, sin perjuicio de las autorizaciones que deba impartir en los casos previstos en el Contrato de Encargo Fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el PROYECTO estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **(Según aplique).**

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMOTOR garantiza al (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) que no ha(n) enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato 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 se encontrará sometido el inmueble, cuando a ello haya lugar.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL PROMOTOR, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

SEGUNDA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA Y EL PROMOTOR: Son obligaciones de la FIDUCIARIA y el PROMOTOR las siguientes:

2.1 DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.
2. Invertir los dineros de cada uno de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el PROMOTOR acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del Contrato de Encargo Fiduciario y sus características, el papel de LA FIDUCIARIA y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S).
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), como consecuencia de su vinculación en los términos del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al PROMOTOR, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del PROYECTO.
9. Informar a EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el PUNTO DE EQUILIBRIO, informará a EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) que los recursos recaudados serán entregados al PROMOTOR, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del PROYECTO.

10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el presente Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Remitir semestralmente a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, informes periódicos incluyendo la información definida en el Contrato de Encargo Fiduciario.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquel, si no hubiere recursos en el Encargo.
16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la **FIDUCIARIA**. También pedirá instrucciones al **PROMOTOR**, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.
18. Prestar apoyo al **PROMOTOR**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

2.2 DEL PROMOTOR:

1. Enviar a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
2. Remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del **PROYECTO**. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el **PROMOTOR**.
4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adicione.
5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.

6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** dejando constancia de recibido por parte estos.
7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: (i) los recursos recaudados por concepto de preventas mediante el presente contrato, (ii) crédito constructor aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) recursos propios del **PROMOTOR** acreditados en la forma prevista en el presente contrato.
8. Suministrar a la **FIDUCIARIA** en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
9. Remitir a **LA FIDUCIARIA** la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
10. Informar a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del **PROYECTO**. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** será responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
11. Hacer llegar a **LA FIDUCIARIA** la copia del recibo de consignación de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que **LA FIDUCIARIA** pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que **LA FIDUCIARIA** así lo disponga.
12. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.
13. Obtener de **EL (LOS) FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle a **LA FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.
14. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
15. Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** con **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, necesarios para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el parágrafo segundo de la cláusula décima del contrato de Encargo Fiduciario.
16. **EL PROMOTOR** se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que el **PROMOTOR** responderá a los Futuros Adquirentes, si se les llegare a dar una destinación diferente.
17. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del Contrato de Encargo Fiduciario.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el Contrato de Encargo Fiduciario y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima del contrato de Encargo Fiduciario y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.

- 22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
- 23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del Contrato de Encargo Fiduciario, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a LA FIDUCIARIA, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO. Así mismo, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la FIDUCIARIA así lo requiera.
- 24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
- 25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con LA FIDUCIARIA y el Encargo Fiduciario.
- 26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
- 27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato y el Contrato de Encargo Fiduciario.

TERCERA. - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S): Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de fiducia EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) tendrá(n) las siguientes obligaciones y derechos:

3.1 OBLIGACIONES:

- 1. Suscribir el presente Contrato de Vinculación, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos descrito en las hojas tres y cuatro del presente Contrato.
- 3. Proporcionar toda la información que le requiera LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR para su vinculación al Encargo Fiduciario.
- 4. Suscribir la promesa de compraventa y/o su contrato equivalente con el PROMOTOR y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

3.2 DERECHOS:

- 1. Conocer el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde son depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
- 2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos de ley y/o según lo pactado en el contrato de encargo fiduciario de preventa y el presente contrato.
- 3. Los demás que se deriven del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y del presente contrato.

CUARTA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO: Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR.

4.1 TÉCNICAS:

4.1.1. La entrega por parte del **PROMOTOR** de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

4.1.2. Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la ejecución del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

4.2 JURIDICAS:

4.2.1. La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

4.2.2. De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normalidad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad

4.3 FINANCIERAS:

4.3.1. Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre **EL PROMOTOR** y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al **SIETE POR CIENTO (7%)** del valor de la cuota inicial. Las unidades prometidas en venta deben representar el **setenta y cinco por ciento (75%)** del total del área con que contará el **PROYECTO**, lo que equivale a **novecientos noventa y seis metros cuadrados (996 M2)**.

4.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del **PROYECTO**. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el **PROYECTO** y/o crédito aprobado al **PROYECTO**. Cuando se trate de recursos propios **EL PROMOTOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA**: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del **PROYECTO**; y: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos invertidos en el **PROYECTO**, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los **FUTUROS ADQUIRENTES** en la que declaren que conocen y aceptan que el **PROYECTO** se financiará con recursos propios del **PROMOTOR**.

4.4 CONDICIONES GENERALES:

4.4.1. Haber pagado a LA FIDUCIARIA las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del PROMOTOR.

4.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del PROYECTO, que involucre directa o indirectamente a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para que el PROMOTOR cumpla con el numeral 4.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a LA FIDUCIARIA contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el PROMOTOR, en calidad de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMOTOR informará a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto en un plazo de doce (12) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial. Prórroga que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a LA FIDUCIARIA por parte del PROMOTOR, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al PROMOTOR, LA FIDUCIARIA no participa ni es de su responsabilidad.

QUINTA. - DECLARACIONES DEL FUTURO ADQUIRENTE:

1. Como Futuro Adquirente le informo a LA FIDUCIARIA que me he comprometido con EL PROMOTOR a entregar en la etapa de Preventas del Proyecto los recursos que en cuantía y plazo se han establecido en el presente contrato, recursos que se utilizarán como parte del precio para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria descrita en el mismo.
2. Instruyo a LA FIDUCIARIA para que los recursos que entregue se inviertan en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto al que me he adherido, cuyo reglamento me han entregado y que declaro conocer y aceptar.
3. Cumplidas las condiciones y plazos establecidos para alcanzar el Punto de Equilibrio, autorizo de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que se le entreguen los recursos que hasta dicha fecha he mantenido invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto y sus correspondientes

- rendimientos al PROMOTOR o a los terceros que éste indique, siempre que se encuentren vinculados al Proyecto.
4. Conozco que procede el retiro de los Futuros Adquirentes, antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, lo que me permite recuperar los recursos invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, con sus rendimientos, si los hubiere, previa deducción que hará LA FIDUCIARIA de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el presente Contrato de Vinculación. De otra parte, acepto que para que LA FIDUCIARIA proceda a realizar la devolución con los ajustes indicados, EL PROMOTOR deberá darle instrucción expresa y cumplirse con el reglamento que prevea el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en el que se encuentran invertidos mis recursos, incluida la retención en la fuente a cargo de cada inversionista. Los recursos correspondientes a la penalización serán entregados al PROMOTOR. LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.
 5. Tengo conocimiento que vencido el plazo para determinar el punto de equilibrio sin que éste se logre, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tiene mi participación en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en mi condición de Futuro Adquirente, con lo cual se pondrá a mi disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación. Conozco que LA FIDUCIARIA deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemplen en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en el que se encuentran invertidos los recursos.
 6. Autorizo que los dineros por mi invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto sean bloqueados por LA FIDUCIARIA para no permitir retiros mientras transcurre el plazo para cumplirse las condiciones del Punto de Equilibrio, salvo el retiro anticipado que decida hacer del Proyecto con las penalidades descritas en el presente Contrato de Vinculación.
 7. Conozco que en ningún caso EL PROMOTOR, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los Futuros Adquirentes, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.
 8. Manifiesto que he sido informado que LA FIDUCIARIA no participó en la definición del Punto de Equilibrio del Proyecto, el cual fue determinado directamente por EL PROMOTOR. A su vez, conozco que el desarrollo y ejecución del Proyecto en todas sus etapas y particularidades también son de la exclusiva responsabilidad del PROMOTOR, quien será el único encargado de la preparación y definición de los estudios de factibilidad y de la promoción y construcción del Proyecto, todo ello sin la participación de LA FIDUCIARIA, la que limitará su actuación a los asuntos expresamente definidos en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, derivado del cual EL PROMOTOR se ha comprometido a dar las explicaciones a los Futuros Adquirentes sobre estas circunstancias y, además, sobre las relacionadas con el Proyecto.
 9. Conozco y acepto que LA FIDUCIARIA no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que me ha ofrecido EL PROMOTOR.
 10. Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, LA FIDUCIARIA remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión

Colectiva Abierto, y en el evento de no localizarnos, LA FIDUCIARIA seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.

11. Reitero a LA FIDUCIARIA, que los recursos que entrego en la fase de Preventas del Proyecto para que sean invertidos y que se utilizarán una vez cumplidas las condiciones para el punto de equilibrio del mismo, para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria indicada en el presente Contrato de Vinculación, provienen de _____ y que de ninguna manera corresponden a dineros vinculados con actividades ilícitas.
12. El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a una promesa de compraventa (o contrato equivalente)
13. Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

SEXTA. - DECLARACIONES DEL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) RESPECTO DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:

1. Manifiesto que tengo conocimiento que los dineros entregados a LA FIDUCIARIA para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto no son depósitos ni generan para LA FIDUCIARIA las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, o la entidad que hiciera sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza.
2. Soy consciente que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto que estoy dispuesto a realizar con los recursos acordados en el presente Contrato de Vinculación, está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
3. Estoy de acuerdo con que LA FIDUCIARIA cobre por su gestión de administración una comisión sobre el valor del Fondo de Inversión Colectiva Abierto de acuerdo a lo establecido en el respectivo reglamento.
4. Estoy informado y acepto, que las obligaciones de LA FIDUCIARIA como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Abierto relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado.
5. En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** reciba(n) de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor del **PROMOTOR**, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.

SÉPTIMA. - PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El **FUTURO ADQUIRENTE** que desista del **PROYECTO** antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiera, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES** y en el presente contrato, o en los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE** de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El **PROMOTOR** podrá instruir a la **FIDUCIARIA** que realice la desvinculación de un **FUTURO ADQUIRENTE**, cuando éste haya incumplido en el pago de **DIEZ (10) cuotas** establecidas en el plan de pagos definidos en el

CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados a FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por desistimiento, EL PROMOTOR deberá remitir instrucción a LA FIDUCIARIA informando que el FUTURO ADQUIRENTE ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el FUTURO ADQUIRENTE en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE, para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de FUTURO ADQUIRENTE. El PROMOTOR deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o contrato equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

OCTAVA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: LA FIDUCIARIA será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO. EL PROMOTOR suscribirá un Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente y el presente contrato, en la que se identifique debidamente al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) al PROYECTO requiere de la verificación previa de LA FIDUCIARIA de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), el PROMOTOR deberá entregar a LA FIDUCIARIA toda la información necesaria y documentación informada por ésta. LA FIDUCIARIA también comprobará el origen de los recursos de cada uno de los interesados, con base en las informaciones que estos suministren al PROMOTOR. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, LA FIDUCIARIA lo anunciará al PROMOTOR para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada FUTURO ADQUIRENTE, en particular. LA FIDUCIARIA podrá no aceptar al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA capacitará al PROMOTOR sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar el (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO TERCERO: La realización de las entrevistas al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) estará(n) exclusivamente a cargo de LA FIDUCIARIA. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) y se realizará(n) las preguntas establecidas en el protocolo definido por LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) podrá(n) realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, LA FIDUCIARIA procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

NOVENA. - INFORMES PERIODICOS AL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S): LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique o sustituya. Dicho informe periódico deberá contener como mínimo la siguiente información o la que establezca la norma vigente:

1. Periodo objeto del reporte.
2. Objeto y finalidad del negocio fiduciario.
3. El monto de los recursos recibidos del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S).
4. El responsable de la construcción del PROYECTO.
5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la FIDUCIARIA.
6. El estado actual en la obtención del punto de equilibrio establecido para el PROYECTO.

DÉCIMA - REMUNERACIÓN: Se cobrará a los FUTUROS ADQUIRENTES por los recursos invertidos en los fondos de inversión colectiva administradas por BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) declara(n) conocer y aceptar.

DÉCIMA PRIMERA - VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración del Encargo Fiduciario.

DÉCIMA SEGUNDA - TERMINACIÓN: Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del Contrato de Encargo Fiduciario.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por común acuerdo entre las partes.
5. Por incumplimiento del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en la entrega de los aportes indicados en el plan de pagos previsto en el presente instrumento.
6. Por inclusión del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula décima quinta siguiente.
7. Por las causales previstas en la ley.

DÉCIMA TERCERA - CESIÓN: EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del PROMOTOR y aceptación expresa de LA FIDUCIARIA para el perfeccionamiento de la cesión, el cedente deberá aportar a la FIDUCIARIA la vinculación SARLAFT del cesionario y el contrato de cesión o su documento equivalente y en general la documentación que solicite LA FIDUCIARIA.

DÉCIMA CUARTA - NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las siguientes:

La Fiduciaria: Dirección: Carrera 9 No. 72-21 piso 3 Tel: 3123711

El Promotor: Diagonal 108 A No 7C-40, Teléfono: 63779580, correo electrónico: direccionfinanciera@vyparquitectos.com.

El (los) Futuro(s) Adquirente(s): Dirección: Cra 13A # 137A-54 Tel: 311 2579887
Email: luzm031@hotmail.com

DÉCIMA QUINTA - PUBLICACIÓN: Los modelos del Contrato de Encargo Fiduciario y del Presente Contrato de Vinculación pueden ser consultados en www.bbvaassetmanagement.com.

DÉCIMA SEXTA - DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

DÉCIMA SÉPTIMA - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Al suscribir el presente contrato de adhesión, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTES(S) autoriza(n) de manera previa e informada para el tratamiento de sus datos personales.

1. Al **PROMOTOR**, que en calidad de Responsable recolecta, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, compile, trate, intercambie, envíe, utilice, elimine, ofrezca, suministre, grabe, conserve o divulgue la información financiera, comercial y personal, transferirla o transmitirla nacional o internacionalmente incluida la que se derive de las relaciones y operaciones o que se llegare a conocer, en el marco del proyecto, con finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) declara(n) que ha(n) sido informado(s) por **EL PROMOTOR** sobre el derecho que tiene(n) a conocer, actualizar, rectificar sus datos financieros, comerciales y crediticios; solicitar prueba de la autorización, ser informado (s) sobre el tratamiento que se les ha dado; revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) de considerar vulnerados tales derechos por el **PROMOTOR**.

2. A **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, para que en su calidad de Encargado del tratamiento de datos personales, recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, compile, trate, intercambie, envíe, utilice, elimine, ofrezca, suministre, grabe, conserve o divulgue la información financiera, comercial y personal, transferida o transmitirla nacional o internacionalmente, incluida la que se derive de las relaciones y operaciones o que se llegare a conocer, con finalidades de: a) cumplir obligaciones legales; b) propósitos comerciales, muestreos, encuestas y mercadeo; c) análisis de riesgos, evaluaciones estadísticas, control y supervisión.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) declara(n) que ha(n) sido informado(s) por **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** sobre el derecho que tiene(n) a conocer, actualizar, rectificar sus datos financieros, comerciales y crediticios; solicitar prueba de la autorización, ser informado(s) sobre el tratamiento que se les ha dado; revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados tales derechos por la **SOCIEDAD FIDUCIARIA**.

DÉCIMA OCTAVA. - DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

DÉCIMA NOVENA. - EDUCACIÓN FINANCIERA: El Promotor y los Futuros adquirentes podrán consultar en la página web de la Fiduciaria: www.bbvaassetmanagement.com o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en que caso de requerirlo.

VIGÉSIMA. - SARLAFT: Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** se obliga(n) especialmente a entregar información veraz y

verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) que no tiene(n) ni ha(n) tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en todo caso autoriza a la FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos, (ii) Cuando las operaciones que realice EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

VIGÉSIMA PRIMERA. - CONFLICTO DE INTERÉS: Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.
2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9º, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.
3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

PARÁGRAFO: El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

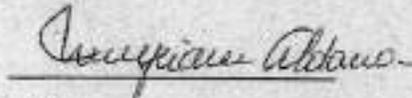
VIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR Y/O EL (LOS)

FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amistosos o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

VIGÉSIMA TERCERA. - PERFECCIONAMIENTO: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

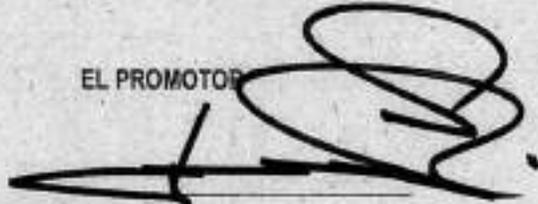
Para constancia se suscriben tres ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la FIDUCIARIA.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)



Firma:
Nombre: *Luz Myriam Aldano de Jatic*
C.C. *21109560*
Dirección: *Cra 13A #127A-54*
Teléfono: *3212579887*
Fecha:

EL PROMOTOR



Firma:
Nombre:
C.C.

LA FIDUCIARIA

CLAUDIA PATRICIA ESTEVEZ TORRES
Apoderada Especial

BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: _____

Anexos del presente Contrato:

- Anexo No. 1: Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
- Anexo No. 2: Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas del EDIFICIO LUMINA.
- Anexo No. 3: Constancia de entrega de la Cartilla Fiduciaria.

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL ENCARGO FIDUCIARIO PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO LUMINA

INFORMA:

- 1 Que entre **BBVA ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD FIDUCIARIA Y PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S** como **PROMOTOR** se firmó el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha (30) de octubre de (2.023) el cual dio origen al **ENCARGO FIDUCIARIO DENOMINADO PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO LUMINA**, contrato que se encuentra activo.
- 2 Que el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** del proyecto, recursos que se entregarán a **LA FIDUCIARIA** en la forma establecida en el contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al **PROMOTOR** para que las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en el Contrato.
- 3 Que La fase de preventas tiene como finalidad la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** por parte del **PROMOTOR**, para que **LA FIDUCIARIA** verifique que se encuentran o no cumplidos los requisitos establecidos en el contrato para obtener su Punto de Equilibrio. Esta fase se inicia con la suscripción del contrato y culmina con los efectos que se establecen en dicho acto, una vez se efectúe la verificación de las condiciones establecidas para definir el Punto de Equilibrio del **PROYECTO**.
- 4 Que el proyecto cuenta con los siguientes vinculados:

ID 1	NOMBRE	NOMBRE	APELLIDO	APELLDO	UNIDAD	VALOR	TOTAL
19451196	RICARDO	ALFONSO	RODRIGUEZ	MUTIS	301	\$ 4.110.311.700,00	\$ 800.000.000,00
21109560	LUZ	MYRIAM	ALDANA DE MATIZ		302	\$ 6.200.000.000,00	\$ 1.756.000.000,00
901369991-7	SELEXION SAS				202	\$ 3.501.000.000,00	\$ 357.000.000,00
52081526	RUTH	MILENA	ESPEJO	SALDAÑA	101	\$ 4.200.000.000,00	\$ 0
866.040.880-8	INVESTIGACIONE S DACRIP				201	\$ 3.699.000.000,00	\$ 0
						TOTAL	\$ 2.913.000.000,00

La presente certificación se expide a solicitud del prometiente comprador, el día 05 del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2.025).

Cordialmente,



DANIELA ROZO BUSTAMANTE
BUSINESS TRUST MANAGEMENT - PROFESIONAL ESPECIALIZADO
BBVA ASSET MANAGEMENT - Sociedad Fiduciaria

**MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA,
RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.****1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DEL PROMOTOR Y DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO LUMINA**

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Novena	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Décima Cuarta (numeral 2)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 1)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Décima sexta (párrafo)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Décima	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Décima (Párrafo segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Décima (Párrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Sexta Décima (Párrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Décima	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Décima Tercera	PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula. EI PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de DIEZ (10) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA

	<p>FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior</p> <p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p>
Consideraciones (numeral 10)	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.
Vigésima primera	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO LUMINA

Entre los suscritos, a saber:

1. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del Circulo de Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por **FELIPE SANTIAGO ARAÚJO ANGULO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.779.768 quien actúa en su calidad de Sexto Suplente del Gerente General y Representante Legal, en adelante, "LA FIDUCIARIA";
2. **PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S**, identificada con NIT. 830.130.119-6, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2474 del 28 de octubre de 2003 de Notaría 49 de Bogotá D.C., inscrito en Cámara de Comercio el 31 de octubre de 2003, con el No. 00904700 del Libro IX, representada legalmente por el señor **JAVIER ANDRÉS PORTILLO ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.460.451, quien obra en calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, sociedad quien se denominará en adelante "EL PROMOTOR";

Y manifestaron que han celebrado el presente contrato de Encargo Fiduciario denominado **EDIFICIO LUMINA**, que se regirá por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto, por las disposiciones legales que le sean aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. **EL PROMOTOR** realizará bajo su exclusiva responsabilidad el proyecto denominado **EDIFICIO LUMINA**, (En adelante el **PROYECTO**) que se encuentra ubicado en la Carrera 4 Este No 109 a - 39 de la ciudad de Bogotá, según consta en la documentación que **EL PROMOTOR** entregó a la Fiduciaria.
2. El **PROYECTO** tiene previsto una etapa de **PREVENTAS** que se debe cumplir en los plazos establecidos en este contrato, por lo que se requiere de un esquema fiduciario que tenga como finalidad la administración, inversión y definición de condiciones para la entrega al **PROMOTOR**, de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Así mismo, el **PROMOTOR** declara que el proyecto estará compuesto por Mil Trescientos Veintiocho Metros Cuadrados (1.328 M2) que equivalen a ocho (8) apartamentos y se construirá en un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el presente contrato.
3. El Proyecto se desarrollará en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-107280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyo folio hace parte del presente contrato.
4. El bien inmueble sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** es actualmente de propiedad de la sociedad **INVESTIGACIONES DACRIP S.A EN LIQUIDACIÓN** (antes **BALAVOINE FERREIRA E HIJOS LTDA**) la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-107280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

5. **EL PROMOTOR** declara que conoce y acepta que de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de Encargo Fiduciario, uno de los requisitos para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio consiste en que el cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el mencionado bien inmueble se encuentre en cabeza del PROMOTOR o de un patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del proyecto inmobiliario, y que el inmueble donde se desarrollará el proyecto se encuentre libre de limitaciones y gravámenes.
6. **EL PROMOTOR** declara que no ha adelantado previamente ninguna actividad de preventa, ni ningún negocio jurídico tendiente a recaudar recursos de parte de los FUTUROS ADQUIRENTES de manera previa a la suscripción del presente contrato y, por tanto, no ha recibido directamente recursos de los FUTUROS ADQUIRENTES interesados en las casas.
7. **LA FIDUCIARIA** presentó propuesta de servicios al **PROMOTOR**, la cual fue aceptada.
8. Los partícipes en este negocio obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los Contratos de Fiducia y en plena observancia de las normas aplicables.
9. Por otra parte, el presente contrato define suficientemente las condiciones que se requieren para determinar el Punto de Equilibrio del Proyecto, cumplido el cual **LA FIDUCIARIA** ejecutará las previsiones establecidas en este Contrato respecto de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias, que para efectos del presente contrato se denominarán **LOS FUTUROS ADQUIRENTES**.
10. El presente Contrato se limitará a administrar recursos de Preventas del Proyecto y, en ningún caso, se encargará de otro tipo de recursos, salvo los que entregue el **PROMOTOR** destinados a atender los gastos del encargo.
11. Que los Futuros Compradores suscribirán los Contratos de **Vinculación de Futuros Adquirentes**, en virtud del cual se adhieren al presente contrato y adquieren la calidad de Futuros Compradores.
12. Las partes afirman y así lo dejan consignado, que el presente contrato no corresponde a una Promesa de Compraventa a favor de los **FUTUROS ADQUIRENTES**. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes serán suscritos directamente por el **PROMOTOR**, sin la participación de **LA FIDUCIARIA**.
13. El presente Contrato se rige por sus propias cláusulas, en lo no previsto se regirá por lo que establezca al respecto el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las disposiciones que lo complementan.
14. **EL PROMOTOR** declara y manifiesta:
 - Que se encuentra plenamente acreditado para realizar las gestiones propias de comercialización del mismo y, por tanto, será el responsable de celebrar los contratos de promesa de compraventa con quienes se encuentren interesados en adquirir unidades inmobiliarias, y todas las actividades propias de este tipo de negocio.
 - Que realizará las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en los numerales 3.4.7., 3.4.7.1. y 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. **EL PROMOTOR** deberá dejar constancia del cumplimiento de sus obligaciones en materia de publicidad por medio escrito y/o cualquier otro medio verificable, los cuales deben encontrarse a disposición de **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULAS

PRELIMINAR.-DEFINICIONES: Para los efectos del presente contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

El **PROMOTOR** se constituirá en **BENEFICIARIO** siempre y cuando acredite ante la **FIDUCIARIA** que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para determinar el punto de equilibrio del Proyecto.

2. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, quien se desempeñará como **FIDUCIARIA** en el presente Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA SEGUNDA. - NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO: El presente es un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** del proyecto, recursos que se entregarán a **LA FIDUCIARIA** en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al **PROMOTOR** para que las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato.

CLÁUSULA TERCERA. - FINALIDAD DEL CONTRATO: La fase de Preventas tiene como finalidad la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** por parte del **PROMOTOR**, para que **LA FIDUCIARIA** los administre hasta la verificación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones del Punto de Equilibrio.

CLÁUSULA CUARTA. - BIENES DEL ENCARGO: El presente Encargo Fiduciario, estará constituido por los siguientes bienes:

1. Los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** para la vinculación al **PROYECTO** a la fecha de determinación del punto de equilibrio del **PROYECTO**.
2. Los recursos que aporte **EL PROMOTOR** para el pago de los gastos del Encargo Fiduciario.
3. Los rendimientos que generen los recursos entregados al Encargo Fiduciario por parte del **PROMOTOR** y los que generen los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** a la fecha de determinación del punto de equilibrio del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los bienes del encargo serán administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los rendimientos que generen los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** serán de su propiedad mientras no se cumpla el punto de equilibrio. En el evento de desistimiento por parte del **FUTURO ADQUIRENTE**, los rendimientos que se generen en las cuentas individuales de cada **FUTURO ADQUIRENTE** en el respectivo Fondo de Inversión Colectiva, serán puestos a su disposición, sin perjuicio, de los descuentos a que haya lugar según lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Los rendimientos que lleguen a generar los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, una vez alcanzado el punto de equilibrio serán destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO CUARTO: En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que los **FUTUROS ADQUIRENTES** reciban de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, únicamente cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor de **EL PROMOTOR**, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

CLÁUSULA QUINTA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: **LA FIDUCIARIA** será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones

1. **BENEFICIARIO:** Tendrá la calidad de BENEFICIARIO el PROMOTOR, siempre y cuando la FIDUCIARIA acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** Es el documento suscrito por El PROMOTOR, los FUTUROS ADQUIRENTES y LA FIDUCIARIA, por medio del cual se perfecciona la vinculación de los FUTUROS ADQUIRENTES al ENCARGO FIDUCIARIO y que contendrá como mínimo lo indicado en la cláusula sexta del presente contrato.
3. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o su documento equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) identificación del (los) FUTURO (s) ADQUIRENTE (s) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
4. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el presente contrato suscrito por las partes, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. El presente contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el presente contrato.
5. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
6. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S.
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del PROMOTOR.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR.

CLÁUSULA PRIMERA. - PARTES DEL CONTRATO: Son partes de este contrato:

1. La sociedad PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S en su condición de PROMOTOR, quien tendrá las funciones propias de esta actividad y, en particular, las de promoción del PROYECTO. El PROMOTOR actúa en el presente contrato en calidad de CONSTITUYENTE.

del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **EL PROMOTOR** suscribirá **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** y el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES** (Anexo 1 del presente contrato) en la que se identifique debidamente al **FUTURO ADQUIRENTE**, el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** requiere de la verificación previa de **LA FIDUCIARIA** de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como **FUTUROS ADQUIRENTES**, el **PROMOTOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** toda la información y documentación solicitada por ésta por el medio dispuesto por **LA FIDUCIARIA**. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, **LA FIDUCIARIA** lo anunciará al **PROMOTOR** para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada **FUTURO ADQUIRENTE**, en particular. **LA FIDUCIARIA** podrá no aceptar al **FUTURO ADQUIRENTE** cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del **FUTURO ADQUIRENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA FIDUCIARIA** capacitará al **PROMOTOR** sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar los **FUTUROS ADQUIRENTES** para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO TERCERO: La realización de las entrevistas a los **FUTUROS ADQUIRENTES** estará exclusivamente a cargo de **LA FIDUCIARIA**. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del **FUTURO ADQUIRENTE** y se realizarán las preguntas establecidas en el protocolo definido por **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del **FUTURO ADQUIRENTE** podrá realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, **LA FIDUCIARIA** procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

CLÁUSULA SEXTA. - VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS: Los **FUTUROS ADQUIRENTES** se vincularán al **ENCARGO FIDUCIARIO** mediante la suscripción del **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES**.

Este contrato deberá contener como mínimo: las obligaciones, derechos, el origen lícito de los recursos, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos, las reglas para que los **FUTUROS ADQUIRENTES** entreguen los recursos al Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**, la identificación de la unidad inmobiliaria que se pretende adquirir dentro del **PROYECTO INMOBILIARIO**, y la indicación del porcentaje de copropiedad que corresponde a cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** en su condición de futuros propietarios; también se dejará constancia sobre la manifestación expresa que estos harán de que conocen y aceptan el texto del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, al igual de que conocen y aceptan que **LA FIDUCIARIA** no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, salvo en su calidad de **FIDUCIARIA** y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en el contrato suscrito entre **EL PROMOTOR** y **EL FUTURO ADQUIRENTE**.

Se establecerá igualmente que los **FUTUROS ADQUIRENTES** deben consignar los recursos comprometidos en las fechas y montos acordados en las cuentas individuales de participación en los Fondos de Inversión Colectiva correspondientes.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES: El **PROMOTOR** del **PROYECTO** deberá enviar a **LA FIDUCIARIA** el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo

No. 1 del presente contrato) debidamente diligenciado y firmado por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, para que ésta la suscriba y proceda a registrarlos como **FUTUROS ADQUIRENTES**, caso en el cual la unidad inmobiliaria le quedará asignada en el registro del Encargo Fiduciario. Sólo podrán efectuarse nuevas anotaciones respecto de la unidad comprometida, cuando la solicitud sea informada por el **PROMOTOR** y venga suscrita por el **FUTURO ADQUIRENTE** inscrito o su causahabiente, o se verifique que el **FUTURO ADQUIRENTE** se retiró voluntariamente o fue desvinculado conforme a los términos del presente contrato y ello fue debidamente notificado a **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA OCTAVA. - INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: Queda claramente establecido en el presente documento, así como en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, que los recursos que estos se comprometan a entregar, se invertirán en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA NOVENA. - NATURALEZA DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA: Las partes declaran y el **PROMOTOR** expresamente acepta conocer las características de los instrumentos de inversión que se utilizarán en este negocio, según lo cual los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** no son depósitos ni generan para **LA FIDUCIARIA** las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, o la entidad que hiciere sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza; que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva; que por su naturaleza, las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, por lo que **LA FIDUCIARIA** no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones. Que **EL PROMOTOR** y **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos, con ocasión de las inversiones realizadas por **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO: Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se alcanzó el punto de equilibrio del Proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**:

10.1 TÉCNICAS:

10.1.1. La entrega por parte del **PROMOTOR** de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

10.1.2 Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la vigencia del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

10.2 JURIDICAS:

10.2.1 La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito

las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al PROMOTOR, LA FIDUCIARIA no participa ni es de su responsabilidad.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO: Cuando el PROMOTOR acredite a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en este contrato para la determinación del punto de equilibrio, LA FIDUCIARIA procederá a la entrega de los recursos recaudados con sus rendimientos al PROMOTOR o a quien éste indique.

Los recursos que recibe el PROMOTOR se utilizarán única y exclusivamente en el PROYECTO, restricción que implica que debe responder a los FUTUROS ADQUIRENTES, si se les llegare a dar una destinación diferente. LA FIDUCIARIA una vez cumplido el punto de equilibrio y entregados los recursos de LOS FUTUROS ADQUIRENTES al PROMOTOR, no es responsable por la destinación que se le dé a los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - DEVOLUCIÓN DE RECURSOS A LOS FUTUROS ADQUIRENTES POR LA NO ACREDITACIÓN PARA EL PUNTO DE EQUILIBRIO: Si dentro del plazo definido en el parágrafo segundo de la cláusula décima y las prórrogas previstas en el mismo parágrafo, no se logra acreditar el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio, el presente contrato se dará por terminado. En consecuencia, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación. LA FIDUCIARIA deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentran invertidos los recursos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio del Proyecto, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de DIEZ (10) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

10.2.2 De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la **LISTA OFAC** o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

10.3 FINANCIERAS:

10.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre **EL PROMOTOR** y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al **SIETE POR CIENTO (7%)** del valor de la cuota inicial. Las unidades prometidas en venta deben representar el **setenta y cinco por ciento (75%)** del total del área con que contará el **PROYECTO**, lo que equivale a **novecientos noventa y seis metros cuadrados (996 M2)**.

10.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del **PROYECTO**. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el **PROYECTO** y/o crédito aprobado al **PROYECTO**. Cuando se trate de recursos propios **EL PROMOTOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA**: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del **PROYECTO**; y: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos invertidos en el **PROYECTO**, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de **BBVA Colombia**. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los **FUTUROS ADQUIRENTES** en la que declaren que conocen y aceptan que el **PROYECTO** se financiará con recursos propios del **PROMOTOR**.

10.4 CONDICIONES GENERALES:

10.4.1. Haber pagado a **LA FIDUCIARIA** las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del **PROMOTOR**.

10.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del **PROYECTO**, que involucre directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para que el **PROMOTOR** cumpla con el numeral 10.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a **LA FIDUCIARIA** contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el **PROMOTOR**, en calidad de **FUTURO ADQUIRENTE**, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto en un plazo de doce (12) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial. Prórroga que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato), siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROMOTOR**, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE que suscribe el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del inmueble. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por desistimiento, EL PROMOTOR deberá remitir instrucción a LA FIDUCIARIA informando que el FUTURO ADQUIRENTE ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el FUTURO ADQUIRENTE en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de FUTURO ADQUIRENTE. El PROMOTOR deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o documento equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o documento equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Corresponden a LA FIDUCIARIA las actividades que a continuación se enuncian, además de las que por ley le conciernen:

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

2. Invertir los dineros de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el **PROMOTOR** acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del presente Encargo Fiduciario y sus características, el papel de **LA FIDUCIARIA** y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es del **FUTURO ADQUIRENTE**.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como **FUTUROS ADQUIRENTES**, como consecuencia de su vinculación en los términos del presente Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al **PROMOTOR**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de los **FUTUROS ADQUIRENTES** de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del **PROYECTO**.
9. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, informará a los **FUTUROS ADQUIRENTES** que los recursos recaudados serán entregados al **PROMOTOR**, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del **PROYECTO**.
10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Remitir semestralmente a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, informes periódicos incluyendo la información definida en el presente contrato.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquel, si no hubiere recursos en el Encargo.
16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la **FIDUCIARIA**. También pedirá instrucciones al **PROMOTOR**, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.
18. Prestar apoyo al **PROMOTOR**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente contrato adquiere **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado. **LA FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. **LA FIDUCIARIA** no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente contrato. Por tanto, el riesgo de pérdida es para el **PROMOTOR** y para los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL PROMOTOR: El **PROMOTOR** tendrá las obligaciones establecidas en la Ley. En tal virtud, deberá cumplir además de las propias de su actividad, con las siguientes:

1. Enviar a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
2. Remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del **PROYECTO**. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el **PROMOTOR**.
4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adiciónen.
5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a los **FUTUROS ADQUIRENTES** dejando constancia de recibido por parte estos.
7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: (i) los recursos recaudados por concepto de preventas mediante el presente contrato, (ii) crédito constructor aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) recursos propios del **PROMOTOR** acreditados en la forma prevista en el presente contrato.
8. Suministrar a la **FIDUCIARIA** en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a los **FUTUROS ADQUIRENTES**.
9. Remitir a **LA FIDUCIARIA** la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los **FUTUROS ADQUIRENTES**.
10. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTES** sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del **PROYECTO**. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de los **FUTUROS ADQUIRENTES** será responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
11. Hacer llegar a **LA FIDUCIARIA** la copia del recibo de consignación de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que **LA FIDUCIARIA** pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que **LA FIDUCIARIA** así lo disponga.
12. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del presente contrato.
13. Obtener de los **FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle a **LA FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.

14. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a los **FUTUROS ADQUIRENTES** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
15. Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** con los **FUTUROS ADQUIRENTES**, necesarios para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el párrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato.
16. **EI PROMOTOR** se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que el **PROMOTOR** responderá a los Futuros Adquirentes, si se les llegare a dar una destinación diferente.
17. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del presente Contrato.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el presente contrato y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima del presente contrato y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del presente Contrato, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. Así mismo, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.
24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso el **PROMOTOR**, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA FIDUCIARIA** entregará al **PROMOTOR** un documento operativo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de este instrumento, en el que se establecerán las instrucciones relacionadas con la forma y mecanismos que se pondrán en marcha para la adecuada entrega y recepción de aportes al Proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHOS DEL PROMOTOR: El promotor tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Recibir los recursos del encargo fiduciario, una vez acreditadas las condiciones del punto de equilibrio.

3. Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas e informes periódicos en los términos del presente contrato.
4. Recibir las sumas de dinero a título de penalidad, desistimiento o retracto que a título de pena **LA FIDUCIARIA** les deduzca a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en los términos del presente contrato. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de vinculación LOS FUTUROS ADQUIRENTES tendrán las siguientes obligaciones y derechos:

18.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el Contrato de Vinculación de futuros adquirentes, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos indicado en el Contrato de Vinculación.
3. Proporcionar toda la información que le requiera LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. Suscribir la promesa de compraventa y/o contrato equivalente con el PROMOTOR y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de ésta.

18.2 DERECHOS:

1. Conocer el contenido del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde serán depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos establecidos en el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del presente Contrato de Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: La publicidad por medio de la cual se promocionen los negocios relacionados con este PROYECTO, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, por estar respaldados con un Encargo Fiduciario de Preventas, deberá contener información exacta sobre la gestión que desarrollará **LA FIDUCIARIA** y el tipo de responsabilidad que ésta asume. Terminada la vigencia del Contrato, no podrá continuar ninguna publicidad en la que se mencione a **LA FIDUCIARIA**, ni al Contrato de Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - GASTOS A CARGO DEL ENCARGO: El Promotor con ocasión del Encargo Fiduciario que por el presente documento se constituye, tendrá a su cargo los siguientes gastos:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos de impuestos, GMF y demás tributos fiscales, parafiscales, gravámenes notariales y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato.
3. Los gastos de administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, de conformidad con los reglamentos de los mismos.
4. Los costos que se generen por la elaboración del estudio de títulos de los bienes inmuebles sobre los que se desarrollará el PROYECTO.
5. Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados y seleccionados por el PROMOTOR, del listado suministrado por LA FIDUCIARIA, para la protección de los intereses y derechos del Encargo Fiduciario, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte el Encargo Fiduciario.

6. Los gastos de Revisoría Fiscal, por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Encargo Fiduciario, por solicitud del **PROMOTOR**, de la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquiera de los entes reguladores.
7. Los servicios bancarios y contribuciones que se lleguen a causar en desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario, incluido el gravamen a los movimientos financieros y los costos de la cuenta bancaria recaudadora (cuenta de recaudo referenciado).
8. Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en este contrato y relacionados directamente con el mismo o por la elaboración de modificaciones al presente Contrato. Estos gastos se pactarán previamente entre el **PROMOTOR** y **LA FIDUCIARIA** antes de la elaboración del respectivo informe u otrosí.
9. Los demás relacionados directa o indirectamente con el desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario previa autorización del **PROMOTOR**.
10. Los demás que se establezcan por ley.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar los anteriores gastos directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario o, de los que tenga disponibles en su calidad de **BENEFICIARIO** del presente Encargo, previa información escrita al **PROMOTOR**. En ningún caso, se podrán descontar los gastos indicados en la presente cláusula de los recursos aportados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Las partes podrán modificar el Contrato por mutuo acuerdo. No obstante, aquellas cláusulas que afecten a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, tales como, pero sin limitarse a: la modificación de las condiciones del punto de equilibrio, la descripción del proyecto inmobiliario, el cambio del **PROMOTOR**, la modificación del plazo del presente Contrato, las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** y/o del **PROMOTOR**, requerirán del conocimiento y autorización expresa de todos los que se encuentren registrados como tales. La autorización a la que se alude en esta cláusula, deberá ser entregada a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROMOTOR**, quien hará las gestiones requeridas para obtenerla de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

En ningún caso el **PROMOTOR** podrá, de manera unilateral, dar por terminado el contrato, ni modificarlo total o parcialmente, en su objeto o instrucciones.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - RENUNCIA DEL FIDUCIARIO: **LA FIDUCIARIA** podrá renunciar a la administración del Encargo Fiduciario, por las causales previstas en el artículo 1232 del Código de Comercio, o las normas que las modifiquen o adicionen, caso en el cual no estará obligada a pagar compensación o indemnización de ninguna clase.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS: De conformidad con las disposiciones vigentes, **LA FIDUCIARIA** ha efectuado el análisis del riesgo propio de la actividad Inmobiliaria, así como las relacionadas con este Encargo Fiduciario en particular y, durante la vigencia del contrato, mantendrá permanentemente analizados los riesgos y las condiciones para minimizarlos. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este Encargo Fiduciario en materia inmobiliaria se han estructurado las diferentes políticas, estándares y procedimientos que se suscriben en este contrato las cuales deberán ser cumplidas y acatadas tanto por la Fiduciaria, como por El Promotor, Futuros Adquirentes, Beneficiarios y cualquier otro actor que haga parte integral en este contrato, se resalta que todo se encuentra enmarcado en los estándares de la Superintendencia Financiera en modelos de riesgo operativo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: Queda expresamente acordado y así lo aceptan las partes intervinientes en este contrato, que los **FUTUROS ADQUIRENTES** sólo formalizarán su vinculación al presente Contrato de Encargo Fiduciario mediante la debida suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. La vinculación de los futuros adquirentes al Proyecto no conlleva la calidad de **BENEFICIARIO** del Contrato, ni a lucrarse con los remanentes del **PROYECTO**, los cuales serán exclusivamente del **PROMOTOR**, siempre y cuando se cumplan las condiciones del punto de equilibrio establecidas en el presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: EL PROMOTOR pagará a LA FIDUCIARIA por su gestión las siguientes comisiones:

1. Por la administración de los recursos del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria cobrará desde la fecha de firma del Contrato y hasta su liquidación, una comisión fija mensual de UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1,5 SMMLV) más IVA, calculada y pagadera mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación.
2. Por cada Otrosí realizado se cobrará, a su firma, la suma de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGALES VIGENTES (1 SMMLV), más IVA,
3. Por los recursos que sean invertidos temporalmente en los Fondos de Inversión administrados por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión establecida en el respectivo reglamento del Fondo, el cual el Constituyente debe conocer y aceptar.

Cualquier gasto de tipo bancario que se cause en el desarrollo del contrato (entre ellos, los gastos por concepto de recaudo de recursos en cuentas diferentes a BBVA), incluido el gravamen a los movimientos financieros, será de cargo del Constituyente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las comisiones pactadas no incluyen IVA y serán causadas hasta la liquidación del Contrato. La Comisión se causará y cobrará al PROMOTOR, desde la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario y, hasta la fecha de la liquidación del mismo, así no obtenga el punto de equilibrio. EL PROMOTOR se obliga a pagar la comisión fiduciaria mientras no certifique por escrito mediante correo electrónico dirigido a LA FIDUCIARIA, que retiró toda la publicidad que involucre directa o indirectamente a LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el PROMOTOR para deducir o compensar el valor de la comisión fiduciaria más los intereses de mora, directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario, en el evento que EL PROMOTOR no se encargue del pago de la comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO TERCERO: INTERESES DE MORA.- En el evento que la comisión fiduciaria o los gastos a cargo del PROMOTOR, no se paguen entre la fecha de emisión y la fecha límite de pago que se establezca en la correspondiente factura que emita LA FIDUCIARIA, el PROMOTOR reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo a favor de LA FIDUCIARIA, dado que en su contenido se encuentra una obligación clara, expresa y exigible a cargo del PROMOTOR, en términos del artículo 422 del Código de General del Proceso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - RENDICIÓN DE CUENTAS: LA FIDUCIARIA, rendirá cuentas comprobadas de su gestión al PROMOTOR, cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, y al finalizar el mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique, adicione o sustituya. LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas al PROMOTOR dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que está informando, dejando constancia de su respectivo envío y recibo.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos a los FUTUROS ADQUIRENTES, en la misma periodicidad establecida en la presente cláusula para las rendiciones de cuentas. Los informes periódicos deberán contener como mínimo la información exigida en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se da por terminado cuando se cumpla el punto de equilibrio del **PROYECTO** o cuando éste no se logre en el plazo establecido. Se terminará anticipadamente el contrato cuando ocurra una cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. El **PROMOTOR** incumpla con sus obligaciones, haciendo imposible la gestión de la **FIDUCIARIA**.
2. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, dentro de un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión o de la fecha de la cuenta de cobro por concepto de gastos.
3. Por la imposibilidad de cumplir el objeto del Encargo, por causas ajenas a la voluntad y control de **LA FIDUCIARIA**.
4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o del organismo que hiciere sus veces. En este caso, el **PROMOTOR** tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para la designación de la nueva Sociedad Fiduciaria a la que se cederá el contrato de Encargo Fiduciario. Si el **PROMOTOR** no designa en dicho plazo nueva fiduciaria o no se perfecciona el acuerdo de cesión en un plazo máximo de diez (10) días hábiles con la nueva Fiduciaria escogida, se dará por terminado el presente contrato y se procederá a su liquidación.
5. Por inclusión del **PROMOTOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula trigésima cuarta siguiente.
6. Por decisión unilateral del **PROMOTOR** para lo cual deberá notificar de manera escrita y expresa a **LA FIDUCIARIA** con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación, siempre y cuando no existan a dicha fecha **FUTUROS ADQUIRENTES** vinculados al **PROYECTO**.

PARÁGRAFO: Los recursos que se encuentren en poder del Encargo Fiduciario, se reintegrarán al **PROMOTOR** una vez cumplidos los requisitos establecidos en el presente contrato, después de pagar la Comisión Fiduciaria, los gastos a cargo de ésta y cualquier impuesto o tributo que adeude el Encargo Fiduciario. A su vez, los recursos que se encuentren en los Encargos Fiduciarios de Inversión, entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, se pondrán a su disposición, después de deducir las comisiones fiduciarias, retención en la fuente y gastos a su cargo, en virtud de lo establecido en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Terminada la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario por cualquiera de las causales convenidas entre las partes, **LA FIDUCIARIA** procederá a liquidarlo y su actividad se limitará a cumplir con las gestiones necesarias para alcanzar este propósito, comenzando por la atención de los gastos a cargo del Encargo Fiduciario que estuvieran pendientes de pagar, en el siguiente orden: Comisiones Fiduciarias; Gastos de Administración; Impuestos, Tasas y Contribuciones; otros gastos a cargo del Encargo Fiduciario, sean estos directos o indirectos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

PROMOTOR

Nombre: Javier Andrés Portillo Rojas
Dirección: Diagonal 108 A No 7C- 40
Teléfono: 63779580
Correo electrónico: direccionfinanciera@vyparquitectos.com

FIDUCIARIA

Nombre: Claudia Patricia Estevez
Dirección: Carrera No. 9 No. 72 - 21, piso 3,
Bogotá D.C.
Teléfono: 3123711 ext. 12760
Correo electrónico:
claudiapatricia.estevez@bbva.com

Para efectos de la facturación electrónica se tendrá como dirección de notificación la siguiente: direccionfinanciera@vyparquitectos.com.

En el evento de que no se llegare a informar el cambio de dirección por parte del **PROMOTOR**, las notificaciones que se realicen a la última dirección registrada por el mismo en **LA FIDUCIARIA** surtirán plenos efectos legales.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZAR AL PROMOTOR Y/O A LOS FUTUROS

ADQUIRENTES: La **FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el presente Encargo a la última dirección registrada por el **PROMOTOR**. En el evento de no localizar al **PROMOTOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá iniciar el proceso judicial de pago por consignación.

Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, **LA FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva, y en el evento de no localizarlos, seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre **LA FIDUCIARIA**, **EL PROMOTOR Y/O LOS FUTUROS ADQUIRENTES**, que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amigables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: El plazo del presente Contrato es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo o será el plazo previsto para cada una de las etapas, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial, si se prorroga el plazo para cumplir el punto de equilibrio del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y/O REPORTE ANTE OPERADOR DE BANCOS DE DATOS U OPERADOR DE INFORMACIÓN: El **PROMOTOR** autoriza de manera previa, expresa e informada irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para que consulte y reporte ante cualquier operador de bancos de datos u operador de información, toda la información referente a su comportamiento como cliente de **LA FIDUCIARIA**, al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente contrato y la existencia de deudas vencidas sin pagar o la utilización indebida de servicios financieros. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos mencionada.

La permanencia de la información se regirá por lo dispuesto en la ley. El **PROMOTOR** contará con los derechos que le otorgan las leyes de hábeas data y de protección o tratamiento de datos personales y consultará nuestro aviso de privacidad y las políticas de tratamiento de información disponibles en www.bbvaassetmanagement.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y

3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

PARÁGRAFO: El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL:

1. El PROMOTOR podrá ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y de los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados a la fecha de perfeccionamiento de la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cesionario informando que ha ocurrido la cesión y que el cesionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación. A partir de dicha fecha el PROMOTOR cedente se entenderá sustituido por el PROMOTOR cesionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el Contrato de Fiducia.
2. LA FIDUCIARIA podrá ceder este Contrato de Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria que tenga la misma calificación que LA FIDUCIARIA, notificando por escrito y con antelación de dicha circunstancia al PROMOTOR y a los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados.
3. Los FUTUROS ADQUIRENTES podrán ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y del PROMOTOR, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita al PROMOTOR y a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cesionario informando que ha ocurrido la cesión y que el cesionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación.
4. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso de un tercero por instrucción del PROMOTOR para vincularse al Encargo Fiduciario en cualquier calidad, sin la previa verificación de la legalidad de tal operación, en la procedencia y origen lícito de la misma y sin el cumplimiento de las normas vigentes y políticas internas en materia del conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. - ANEXOS AL CONTRATO: Son anexos al presente contrato, los documentos que se relacionan a continuación:

1. Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. (Anexo No. 1)
2. Certificado de existencia y representación legal de la **FIDUCIARIA** y del **PROMOTOR**. (Anexo No. 2)
3. Pagaré y carta de instrucciones suscritos por el **PROMOTOR**. (Anexo No. 3).
4. Copia de los Reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva. (Anexo No. 4).
5. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de la Matricula Inmobiliaria No. **50N-107280** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. (Anexo No. 5).

Para constancia se suscriben dos ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la **FIDUCIARIA**.

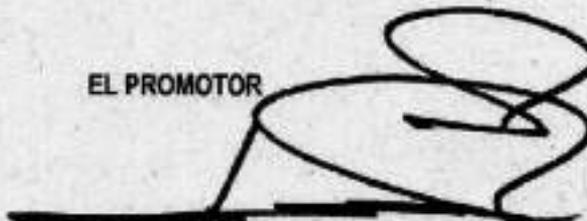
LA FIDUCIARIA



FELIPE SANTIAGO ARAUJO ANGULO
Representante legal

BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

EL PROMOTOR



JAVIER ANDRÉS PORTILLO ROJAS
Representante Legal

PROMOTORA ARQUICRETO S.A.S

Fecha de firma de la **FIDUCIARIA**: 30 DE OCTUBRE DE 2023

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITABILIDAD

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE
VENTAS

FECHA
06/11/2024
CARGO
PS-05-FI-025
VERSION
10

ANEXO FLUJO DE CAJA - C/Recepciones C/Dep

1. SOLICITANTES: PROYECTO SOCIAL Y HABITABILIDAD COMPLETO	1. IMPORTE: 340.000	1. CATEGORÍA: 1. COBRE	1. LÍNEA: 1.000
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA: URBINA 4 ESTE	2. FECHA DE EMISIÓN: 2025-10-12	2. FICHA VINCULACIÓN PROYECTO: 11 FICHA VINCULACIÓN PROYECTO 11 FICHA VINCULACIÓN PROYECTO 11	2. FECHA DE EMISIÓN: 2025-10-12
3. COORDINADOR PROYECTO DE VIVIENDA: CARRERA 4 ESTE N 105 A 39			

FILA VALUACIÓN

FUENTES	14. 2024 FLUJO DE CAJA		15. 2025 FLUJO DE CAJA		16. 2026 FLUJO DE CAJA		17. 2027 FLUJO DE CAJA		18. 2028 FLUJO DE CAJA		19. 2029 FLUJO DE CAJA		20. 2030 FLUJO DE CAJA		21. 2031 FLUJO DE CAJA		22. 2032 FLUJO DE CAJA		23. 2033 FLUJO DE CAJA	
	14. 2024	15. 2025	16. 2026	17. 2027	18. 2028	19. 2029	20. 2030	21. 2031	22. 2032	23. 2033	24. 2034	25. 2035	26. 2036	27. 2037	28. 2038	29. 2039	30. 2040	31. 2041	32. 2042	
14. TERRESTRE	4.000.000	4.000.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
15. RECURSOS PROPIOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. CREDITO PARTICIPABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. CREDITO PARTICIPABLES	13.961.832	13.961.832	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
20. VENTAS FINANCIERAS	12.170.140	12.170.140	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
21. VENTAS PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23. TOTAL FUENTES	28.021.792	28.021.792	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
24. TERRESTRE	4.000.000	4.000.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
25. RECURSOS PROPIOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28. CREDITO PARTICIPABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29. CREDITO PARTICIPABLES	13.961.832	13.961.832	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
30. VENTAS FINANCIERAS	12.170.140	12.170.140	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
31. VENTAS PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33. TOTAL FUENTES	28.021.792	28.021.792	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
34. TERRESTRE	4.000.000	4.000.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
35. RECURSOS PROPIOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38. CREDITO PARTICIPABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39. CREDITO PARTICIPABLES	13.961.832	13.961.832	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
40. VENTAS FINANCIERAS	12.170.140	12.170.140	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
41. VENTAS PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43. TOTAL FUENTES	28.021.792	28.021.792	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
44. TERRESTRE	4.000.000	4.000.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
45. RECURSOS PROPIOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48. CREDITO PARTICIPABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49. CREDITO PARTICIPABLES	13.961.832	13.961.832	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
50. VENTAS FINANCIERAS	12.170.140	12.170.140	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
51. VENTAS PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53. TOTAL FUENTES	28.021.792	28.021.792	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
54. TERRESTRE	4.000.000	4.000.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
55. RECURSOS PROPIOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57. SUBSIDIO ENTRENAMIENTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58. CREDITO PARTICIPABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59. CREDITO PARTICIPABLES	13.961.832	13.961.832	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
60. VENTAS FINANCIERAS	12.170.140	12.170.140	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
61. VENTAS PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63. TOTAL FUENTES	28.021.792	28.021.792	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

(*) OTROS RECURSOS (Especificar)

(**) OTROS PAGOS (Especificar)

M. OBSERVACIÓN:

[Signature]
TE LEGAL O INELEGAL

[Signature]
SE FIRMA DE GIENNE LABRADOR

NUESTRA FORMA DE PAGO ES SIN CUSCA INICIAL Y 47% INCLUIDO CONTRA ENTREGA DE ACUENTA COMPARTO DE VALUACIÓN DONDE SE EVIDENCIA EL PORCENTAJE EL APARTAMIENTO 201 CORRESPONDE AL CAJAL CON LOS DUEÑOS DEL LOTE, POR LO CUAL EL LOTE SE PAGA AL FINAL CON LA ENTREGA DE LA UNIDAD

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO
-Cifras miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 12 de febrero de 2025
SOLICITANTE:	PROMOTORA ARQUICRETO SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	LUMINA 4 ESTE				
DIRECCIÓN:	CARRERA 4 ESTE N 109 A 39				
APARTAMENTOS:	6	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	940 m ²				
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	4.255.319 \$/m ²				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	2.806 m ²				
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	6.382.071 \$/m ²				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 4.000.000	1.425.359 \$/m ²	22,3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 9.429.202	3.360.000 \$/m ²	52,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 3.021.428	1.076.655 \$/m ²	16,9%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 792.670	282.460 \$/m ²	4,4%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 666.769	237.596 \$/m ²	3,7%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 17.910.068	6.382.071 \$/m ²	100%

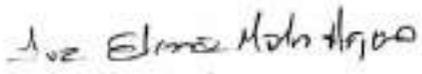
IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 24.071.780	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 6.161.712
			25,6%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 4.000.000	22,3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 13.961.632	78,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 17.961.632	100%

FLA VALIDACIÓN

ALERTA. Costo Total del Proyecto difiere del Total Estructura Financiación

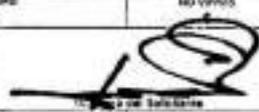
ALERTA. Apalancamiento en ventas es >30% del Total de Ventas. Si es así, haga Observación en Anexo Flujo y soporte el mayor %

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
--	--

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C. BOGOTÁ - COLOMBIA</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FICHA SINCRON
		CÓDIGO PMB/FOCI
		VERSIÓN 1

ANEXO DE VENTAS
-Código COPV-

Decreto 1100 de 2006 Artículo 1, literal a) Artículo 7, literal a) Decreto 1161 de 2011, artículo 35, literal a)

1. Fecha elaboración: 2025-09-12	2. Subotante: PROVEDORA ARGENTINO SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda: LUBINA 4030E							
4. Datos estadísticos		4. Precio miles \$	5. Área m ²	6. Precio miles \$ / m ²	7. Valor Vivienda en SMMLV	8. Precio mínimo (1) (gajaje sencillo miles \$)	9. Año al que proyecta la entrega	10. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		6.200.000	377,15	16.344	4135,33	\$ 0	2027	\$ 1.600.000	
Valor mínimo		2.025.705	103,65	19.544	1250,47				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0	0	0	0	0	0	0	
9. Observación:		NUESTRA FORMA DE PAGO ES 30% CUOTA INICIAL Y CON SALDO CONTRA ENTREGA. SE ADJUNTA CONTRATO DE VINCULACIÓN DONDE SE EVIDENCIA EL PORCENTAJE. EL APARTAMENTO 301 CORRESPONDE AL CASO CON LOS BUENOS DEL LOTE. POR LO CUAL, EL LOTE SE PAGA AL FINAL CON LA ENTREGA DE LA UNIDAD.						 Fecha de validación: 21/09/2025 NO	

Totales		8	9	10	11	12	13	14
		\$ 24.071.780	1.489,35 m ²	\$ 16.344.763		63,40%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construido m ²	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	Apartamento 301	4.200.000	308,05	2.730.000	4.200.000	13.634	65,00%	NO VIPVIS
2	Apartamento 102	2.025.705	103,65	1.233.050	6.225.705	19.544	60,87%	NO VIPVIS
3	Apartamento 201	3.770.150	219,70	2.404.350	9.995.855	17.160	63,77%	NO VIPVIS
4	Apartamento 202	3.576.555	192,94	2.275.650	13.574.410	18.548	63,59%	NO VIPVIS
5	Apartamento 301	4.297.370	267,86	2.671.703	17.871.780	16.043	62,17%	NO VIPVIS
6	Apartamento 302	6.200.000	377,15	4.030.000	24.071.780	16.439	65,00%	NO VIPVIS
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: LUMINA 4 ESTE
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 6
 DIRECCIÓN: KR 4 E 109 A 39
 CONSTRUCTORA: PROMOTORA ARQUICRETO SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 26/01/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
 En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

SI NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

SI NO

2.3. ¿El predio se encuentra inserto en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
 En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por emisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

SI NO

2.4. ¿El predio se encuentra inserto parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 100 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C-G-3.2 Estructura ecológica principal"

SI NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenazas Alta y Media en el siguiente mapa: "CU-2.2.14 Amenaza por ocharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

SI NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipon), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

SI NO

Selección de que tipos:

- * Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- * Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto.
- * Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- * Materiales con contenidos reciclados pre-consumo y post-consumo
- * Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brilante: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 130 g/L.
- * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto
- * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en acero estructurales
- * Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcamos Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044
- * Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresas BIC, ISO 14001, ISO 26000 o en signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

ZAPATAS Y VIGAS EN CONCRETO REFORAZADO, MATERIALES CONCRETO Y ACERO CERTIFICADO

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilote utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA CONVENCIONAL CON COLUMNAS Y PLACAS ALGERADAS, MATERIALES CONCRETO Y ACERO CERTIFICADO

2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA** SI NO Tipo de ladrillo y localización:
LADRILLO GRAN FORMATO PENSADO, EN FACHADAS**2.10.2. BLOQUE** SI NO Tipo de bloque y localización:**2.10.3. OTRAS DIVISIONES** SI NO Tipo de división y localización:
ALMAPANEL EN MURD INTERNOS**2.11. PAÑETES**

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

PAÑETE CON MORTEROS PREMEZCLADOS DE PLANTA

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI

Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

TIPO BASCULANTES CON SISTEMA ALV-KONCEPT 70 O SIMILAR VIDRIO LAMINADO

Espesor del vidrio:

6 A 8 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

FACHADAS EN LADRILLO GRAN FORMATO PENSADO Y VENTANERÍA EN ALUMINIO Y VIDRIO LAMINADO

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

ENCHAPES EN PORCELANATO Y/O ALFOMBRA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA EN CONCRETO IMPERMEABILIZADA CON ELASTOMERO, PORCELANATO Y GRAMA SINTÉTICA

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta con:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO, ENCHAPADAS EN GRES

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE SUBTERRANEO EN CONCRETO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

 SI NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los mariposeros de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	Características
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO 8 PERSONAS- 600 KG -1 UNIDAD
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO CCTV
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO GARAGE MARCO METALICO- PERSIANA METALICA
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO WINEBAR
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
3.8. TURCOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
3.10. PARQUEO MENUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO 1 UND CUMPLE CON LA NORMATIVA
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO 1 UND
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO SUPLENCIA TOTAL
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²*K? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:
CARPINTERIA DE MADERA CON FORMICA TERMOFORMADA

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
PUERTAS DE MADERA ENTAMBORADA

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES	PISO PVC Y/O LAMINADO
4.5.2. HALLS	PISO PVC Y/O LAMINADO
4.5.3. HABITACIONES	PISO PVC Y/O LAMINADO
4.5.4. COCINAS	PISO PVC Y/O LAMINADO
4.5.5. PATIOS	PORCELANATO

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
LADRILLO A LA VISTA GRAN FORMATO PRENSADO

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	ESTUCO Y PINTURA
4.7.2. HABITACIONES	ESTUCO Y PINTURA
4.7.3. COCINAS	ESTUCO, PINTURA Y PAPEL DE COLGADURA
4.7.4. PATIOS	ESTUCO, PINTURA Y ENCHAPE EN PORCELANATO

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	ELECTRICO
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	INDUCCION
4.8.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	AGLOMERADO ACABADO EN FORMICA
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	SINTERIZADO O SIMILAR
4.8.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	BOMBA DE CALOR
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	FIBRA DE VIDRIO
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	

4.5. BAÑOS

- 4.5.1. MUEBLE SI NO
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.5.5. ESPEJO SI NO
- 4.5.6. SANITARIO AHORRADOR SI NO
- 4.5.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.5.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.5.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características

MUEBLE EN AGLOMERADO ACABADO EN FORMICA	
PORCELANATO	
PORCELANATO EN CABINAS DE DUCHA	
VIDRIO TEMPLADO	
ESPEJO CRISTAL	
Detalle del consumo Litros por Descarga	7-6 L.
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	5L.
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	5 L.
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI	7,6L.

4.10. ILUMINACIÓN

- 4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES SI NO
- 4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES SI NO
- 4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS SI NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES SI NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS SI NO

Características

TIPO BALA LUZ CALIDA
TIPO BALA Y APLIQUES LUZ CALIDA
TIPO BALA LUZ CALIDA
TIPO BALA Y LAMPARAS HERMETICAS
Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios reglamentariamente ocupados)

SI NO

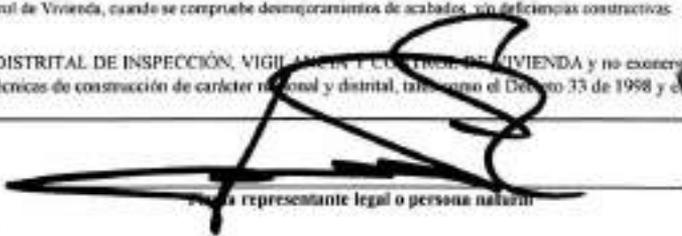
- 4.11.1. HABITACION SI NO
- 4.11.2. ESTUDIO SI NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL SI NO

Características

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

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe deterioramientos de acabados, sin deficiencias constructivas.

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



 representante legal o persona natural

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 1		No. DE RADICACIÓN 11001-1-24-1106	PÁGINA 1
Licencia de Construcción 11001-1-24-1928		FECHA DE RADICACIÓN 28-10-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 20 DIC 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 21 ENE 2025	RADICACIÓN DEBIDA FORMA 30-10-2024	
Dirección: KR 4 E 109A 39 (ACTUAL)			

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 510 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto 045 del 05 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud cruceada

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA UNA EDIFICACIÓN EN TRES (3) PISOS, UN (1) SOTANO Y SEMISOTANO, PARA SEIS (6) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VSI), CON VEINTIUN (21) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO, INCLUIDOS NUEVE (9) PARA CERD EMISSIONES Y UN (1) CUPO QUE CUMPLE CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y DIECISIETE (17) BICICLETEROS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 4 E 109A 39 con CHIP AA40102CJTD y matricada(s) inmobiliaria(s) SON107280 en el lote(s) 38, manzana(s) D de la urbanización PREDIO CERROS SANTA ANA CERROS (Localidad USAQUÉN), Talar(es): INVESTIGACIONES DACRIP S.A. EN LICUDACION (CC/NIT 860340880-6) Res. Legal: GAITAN BARRAGAN RUDY HAYDÉE (CC/NIT 35524188). Constructor Responsable: PORTILLO ROJAS JAVIER ANDRÉS C.C. 7962451 Nnt. 257005525

1. MARCO NORMATIVO

POI (Decreto 1550/2011)	UPL No. 25 (USADEN)		
a. ÁREA ACTIVIDAD:	PROXIMIDAD - GENERADORA DE SOPORTES URBANOS	c. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA:	N/A
b. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	d. PEMP:	No
1.2 ZN RESO00	a. Remoción en Masa: MEDIA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: DEPOSITO LAJERA 7

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS							No.	Sistema	Largo	Indic.
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	TIPO	UNID	ESTAC.	DISCAP.	CERD EMISS.	BICIC.	MOTOC.	% PROP.	DEPOS.	Estado	6
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.S.	NO APLICA	6	11	1	9	17	N.A.	6	9		
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VSI)												

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		LUMINA 4 ESTE								TOTAL		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.		Otra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Ampliación	Modificación	Reforzam.	INTERVENIDO	
LOTE	540.00	VIVIENDA	2805.31	0.00	0.00	0.00	2.805.31	0.00	0.00	0.00	2805.31	
SOTANOS	652.59	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISOTANO	309.80	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	613.89	INST./DOTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	1228.90	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	2805.31	TOTAL INTERVENIDO	2805.31	0.00	0.00	0.00	2805.31	0.00	0.00	0.00	2805.31	
LIBRE PRIMER PISO	326.13	GESTIÓN ANTERIOR	N/A	DEMOLICIÓN TOTAL				638.90			METROS CERRAMIENTO	83.47

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PÚBLICO	
a. No. PISOS HABITABLES	3	4.2.1. TIPOLOGÍA		ASLADA		a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	12.07	4.2.2. AISLAMIENTO		Mts	NIVEL	5 (0) MTS POR LA KR 4 E	
c. SOTANOS	1	a. LATERAL		4.00	EPP *	N.A.	
d. SEMISOTANO	0	b. LATERAL 2		4.00	EPP *	b. CERRAMIENTO	
e. No EDIFICIOS	1	c. POSTERIOR		1.00	TIERRA	Alfara - Longitud	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	d. POSTERIOR 2		N.A.		N.A.	
g. INDICE BASE	1.3	e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.		N.A.	
h. INDICE EFECTIVO	1.79	f. ESPATES PATIO		N.A.		c. VOLADIZO	
i. INDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N.A.	g. CONTRA ESPACIO PÚBLICO		N.A.		N.A. 0.80 MTS POR LA KR 4 E	
j. INDICE ADICIONAL	0.29	h. OTROS		N.A.		N.A.	
k. OBLIGACIONES	NO	4.5 ESTRUCTURAS				d. RETENCIONES	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNIT. PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAE - VIGAS DE AMARRE		DIMENSION DE RETENCIONES CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	Mts	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS/AUREOS CONCRETO REFORZADO DMO		0		
ZONAS VERDES Y RECR.	128.50	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA		0		
SERVICIOS COMUNALES	165.66	d. GRADO DE DESEMPEÑO	BAJO		0		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	e. ANALISIS SISMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		EPP: Para todos los pisos o etapas de primera planta N.A.: No aplica, G.A. Gestiones anteriores		
		f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL				
		g. REVISOR PATRONO INDEP	SI				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (16) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (14) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. AREA Y LINDEROS DEL PREDIO SEGUN PLANO DE LINDEROS Y TITULO 3 DEL PROYECTO DEBE DEMOSTRAR EL ACERD E DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD SEGUN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 DE 2015 Y 3861 DE 2015. 2. SE AUTORIZA LA REHABILITACION Y RECONSTRUCCION DE LOS ANDENES Y EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 16.2 DEL ARTICULO 16 DEL DECRETO 269 DE 2023 Y REGlamentACION QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA LOS ANDENES, ASI COMO LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 145 DEL DECRETO 585 DE 2021. 4. EL PROYECTO CUENTA CON RESOLUCION 990 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2024 EXPEDIDA POR EL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL IDPC MEDIANTE LA CUAL SE APROBO LA INTERVENCIÓN DEL PREDIO OBJETO DE LICENCIA POR ESTAR EN AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO PATRIMONIAL DE UN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL. 5. EL PROYECTO PLANTEA 3 PISOS Y ADICIONAL UNA FRANJA DE AJUSTE DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL DECRETO 603 DE 2022. 6. EL PROYECTO NO PLANTEA CARGAS POR TENER UN INDICE MENOR A 3.00 EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION. 7. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 16.3 DEL DECRETO 603 DE 2022 PARA LOS VEHICULOS CERD EMISSIONES. 7. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISION TECNICA SEGUN TITULO 102 INSRIO Y DECRETO 1977 DE 2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 3205 DE 2011. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1977 DE 2015, TITULO INSRIO Y RESOLUCION 990 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2024. PARA LA EJECUCION DEBERA CONTAR CON PLAN DE INVESTIGACION SOGAMRES 600 DE 2015, SEGUN A 9.3.1. EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACION SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS. DEBERA CUMPLIR H 2.2.3, CONTANDO CON LA ASISTENCIA Y ACOMPAÑAMIENTO GEOTECNICO EN LA ETAPA DE CONSTRUCCION POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERA SUSCRIBIR UN ACTA DE VERDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS CONDICIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO. 8. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO 9, TITULO J-K DEL REGLAMENTO NOR-10. 9. SE MANTIENEN LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES INICIALES SEGUN MEMORIALES DE PROFESIONALES RESPONSABLES. 10. PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO PABLO EMILIO BICARRIA PABALLA. 11. EL PREDIO SE LOCALIZA EN ZONA DE REMOCION EN MASA MEDIA. SE RECIBIO RESPUESTA DE 04 DE 08 DE 2024 DE FECHA 07-03-23, DONDE SE ESPECIFICA QUE NO SE REQUIERE AMPLIAR LA PRESENTACION DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR REMOCION EN MASA, PARA ADJUNTAR A LA SOLICITUD DE ESTUDIO, TRAMITE Y EXPEDICION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION. VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	Firma Curadora

	Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACIÓN	PÁGINA
	Curadora urbana 1	11001-1-24-1106	2
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-24-1928		28-10-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	20 DIC 2024	FECHA DE EJECUTORIA:	21 ENE 2025
Dirección: KR 4 E 100A 30(ACTUAL)		FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA	
		30-10-2024	

IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	2432005186	2024-12-17	2024-12-17	3528.18	\$137.502.000.00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4. 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. 5. Someter 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. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsable 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. 7. Designar un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que remplazará 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. 8. 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. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes. 11. 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. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. 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. 14. 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 de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visible para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. 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). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación son responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. 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. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. 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 incluida su próroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. 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. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extrac contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, 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 penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIIE). 25. 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.

INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO 27-03-2023 831
 Al Contestar Cite este No.: 2023ER5121 O 1 Fol. 1 Anex: 0
 Origen: Sd 12011 - SUBD. DE ANALISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCIA GARCIA PILAR
 Destino: CURADURIA URBANA 1/RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 Asunto: RO-135592
 Observ.: ANDRES HOZMAN
 Para consultar el estado de su trámite ingrese: www.idiger.gov.co/correspondencia
 Bogotá D.C.



Al responder cite este número:
RO-135592

Arquitecta:
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
CURADORA URBANA No. 1
 Dirección: Calle 97 No. 13 – 55
 Teléfono: (601) 6353050 - 311 868 6756 - 311 868 2979
 Email: servicioalcliente@curaduria1bogota.com
 Bogotá D.C

ASUNTO: Radicación IDIGER No. 2023ER5457.
 Curaduría No. 2023-1-4448 – Radicado No. 11001-1-23-0012.
 Solicitud de certificación de amenaza y/o riesgo para trámites de Licencia de construcción.

Cordial saludo,

En atención a la solicitud del asunto, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, una vez consultadas las bases de datos y sistemas de información geográfica disponibles para los predios objeto de consulta, informa que se obtuvieron los siguientes resultados:

El predio con dirección KR 4 ESTE 109A 39, CHIP Catastral: AAA0102CJTO, se localiza en el Sector Catastral Santa Ana, UPZ - 14, de la Localidad 1 – Usaquén, el cual no hace parte del programa de legalización y regularización de barrios.

De acuerdo con el Mapa CG-3.3.1 "Amenaza por movimientos en masa" y Mapa CG-3.3.4 "Amenaza por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas", del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT (Decreto 555 de 2021), el predio objeto de la consulta presenta una categorización de amenaza media por movimientos en masa y categorización de amenaza baja por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas.

Es pertinente mencionar que la información contenida en los mapas normativos, elaborados a partir de los resultados de los estudios básicos Escala 1:5000, dan indicaciones respecto a las condiciones generales de la amenaza en el suelo y no precisan los escenarios de amenaza o riesgo a nivel de predio.

Adicionalmente, revisado el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá (SIRE), con relación a los antecedentes de los predios y sectores aledaños se encontró que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos asociados a movimientos en masa, inundación por desbordamiento y/o avenidas torrenciales, por lo cual se informa que para dichos predios no se han registrado eventos de emergencia.

De acuerdo con los resultados de la consulta de información se concluye:

Para el predio de la consulta **NO SE REQUIERE** la presentación de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa, para adjuntar a la solicitud de estudio, trámite y expedición de la licencia de construcción.

RO-135592

Página 1 de 2



30-08-2023 02:02:05 INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO
Al contestar Cite este No.: 2023EE16751 O 1 Fol: 1 Anex: 1
Origen: 54-10046 - SUBD. DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE C./GARCÍA GARCÍA
Destino: PARTICULAR/EDGAR MARTIN VILLAMIL
Asunto: RO-140066
Observ.: RADICADO IDIGER 2023EE5121



Para consultar el estado de su trámite ingresar: www.idiger.gov.co/correspondencia

Al responder cite este número:
RO-140066

Bogotá D.C.

Señor:
EDGAR MARTIN VILLAMIL
DG 108 A 7C 40
Teléfono: 310 349 31 23
Correo electrónico: emartin@vyparquitectos.com
Bogotá D.C.

ASUNTO: Respuesta radicado IDIGER 2023ER17947
Solicitud de certificación de amenaza y/o riesgo para trámites de licencia de construcción

Cordial saludo,

De acuerdo al radicado del asunto, en el que se solicita información para el predio con dirección KR 4 ESTE 109A 39, identificado con CHIP catastral AAA0102CJTO, se informa que el IDIGER emitió la respuesta oficial RO-135592 en respuesta al radicado 2023ER5457 con radicado de salida IDIGER No. 2023EE5121 del 27 de marzo de 2023, remitido al despacho de la Curaduría Urbana No. 1.

Se adjunta copia del radicado 2023EE5121 para su conocimiento y fines pertinentes, se precisa que se ratifica la información, conclusiones y recomendaciones enunciadas allí.

Cordialmente,

PILAR DEL ROCÍO GARCÍA GARCÍA
Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Ing. Ingrid Marcela Rincón Díaz, Profesional Universitario Cód. 219 Grado 12		29-08-2023
Revisó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cód. 222 Grado 29		29-08-2023
Aprobó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cód. 222 Grado 29		
Cc:	No Aplica		
Anexos	Radicado IDIGER 2023EE5121 (1 folio)		
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.			

RO-140066

Diagonal 47 Nº 71A - 09 Interior 11
Consultador: 4300900
www.idiger.gov.co
Código Postal: 110071

Página 1 de 1



INSTITUTO DISTRITAL DE
GESTIÓN DE RIESGOS
Y CAMBIO CLIMÁTICO



Cabe recordar que, la Resolución 111 de 2022 emitida por el IDIGER, es aplicable para el desarrollo de los proyectos de urbanización o parcelación de predios localizados en zonas de amenaza alta y media por movimientos en masa, según el mapa normativo CG-3.3.1 "Amenaza por movimientos en masa", conforme con el Artículo 22 del Decreto Distrital 555 de 2021, sus actualizaciones o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Asimismo, se recuerda que, se deberá cumplir con las normas de sismo resistencia contenidas en el Reglamento NSR-10, en relación con la obligación de contratar un estudio geotécnico conforme a su Título H, a menos que se trate de edificaciones que apliquen el Título E y cumplan los requisitos para no realizar dichos estudios, por no estar en las condiciones del Numeral E.2.1.2. Cuando se requiera realizar estudios geotécnicos, éstos se deberán desarrollar en un todo de conformidad con el Título H de la NSR-10, prestando especial atención al "Estudio de estabilidad de laderas y taludes" requeridos en el numeral H.2.2.4, elaborado de conformidad con el Capítulo H.5 "Estabilidad de Taludes", que en su numeral H.5.2 establece los requisitos para la estabilidad de taludes en laderas naturales o intervenidas.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10, conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 400 de 1997, la Ley 1523 de 2012 y el Decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

El presente pronunciamiento se emite a solicitud del interesado y registra la información disponible y vigente a la fecha de emisión del mismo, en concordancia con la normatividad vigente, no actualiza, modifica ni reemplaza recomendaciones dadas por esta entidad mediante conceptos y diagnósticos técnicos emitidos con anterioridad y no constituye permiso de ocupación o desarrollo urbano.

Esta certificación solo aplica para el predio objeto de la consulta y para el trámite indicado en el asunto.

Cordialmente,

PILAR DEL ROCÍO GARCÍA GARCÍA

Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Ing. Andrés Felipe Hozman Manrique - Profesional CPS IDIGER 080-2023		17/03/2023
Revisó:	Ing. Ana Yolanda Fonseca Corredor, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 23		24/03/2023
Aprobó:	Ing. Luis Esteban Montaña Forero, Profesional Especializado Cod. 222 Grado 29		24-03-2023
Cc:	No Aplica		
Anexos	No Aplica		
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos enconstrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.			

RO-135592

Página 2 de 2