



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. <u>La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación</u> , de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.			FECHA 07/06/2024	
			CÓDIGO PM05-FO86	
			VERSIÓN 16	

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE				
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO MACANA S.A.S		2. Identificación Número NIT 900.236-805-0		
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) LUKAS GIRALDO CARDONA		4. Identificación del representante legal 75.085.085		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019121
6. Dirección AC 116 No.55C - 40 OF 804		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: gerencia@grupomacana.com		8. Teléfono 3124575380

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA				
9. Nombre del proyecto de vivienda LAGOM		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 31 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 10 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más 4 APARTAMENTOS Vivienda Colectiva				
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 45A No.106 - 15		13 Localidad – UPZ N/A		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 27 NIZA
14. Estrato 5		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) N/A		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales0 Discapacidad1 Cero emisiones0)
16. Licencia de urbanismo N/A		Fecha de ejecutoria N/A		Curaduría N/A
17. Licencia de construcción 11001-1-25-0667		Fecha de ejecutoria 26-may.-2025		Curaduría 1
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 504.50		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 2374.6		20. Área a construir para esta radicación (m²) 2323.1
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos N/A%		23. Oficio del aval, con Radicación Nº
24. Chip(s) AAA0126HSPP		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-31020		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30 de julio de 2026		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número		Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número		Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A		Escritura o Contrato número 884
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A		Fecha 31-jul.-2025
		Contrato 121162		Vigencia 31-jul.-2035

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250113		FECHA 7/07/2025	
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:			
LUKAS GIRALDO CARDONA Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Edna Carolina Rodriguez Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



SOLICITUD
#23928

DÍA	MES	AÑO
28	05	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2025-36009
Fecha radicado	2025-07-07
Realizado por	LUKAS GIRALDO
Identificación	Cédula de ciudadanía 75085085
E-mail	gerencia@grupomacana.com
Proyecto	LAGOM
Dirección	CARRERA 45 A # 106 - 15
Teléfono	3214405528
CHIP	AAA0126HSPP
Matrícula	50N31020

Información del proyecto

Identificación	900236805
Propietario del proyecto	GRUPO MACANA S.A.S
Nombre del proyecto	LAGOM
Dirección del proyecto	CARRERA 45 A # 106 - 15
Número de contacto	3214405528

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
- 2025-07-07 11:12:13: N/A	
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes	

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

Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si
Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN
EDNA: Cordial Saludo: Por favor subsanar el el formato PM05-FO86 casilla 11,8,23,26 y 27 En el ANEXO FINANCIERO no se puede exceder del 30% casilla 15. Solicitamos los Estados financieros con fecha no mayor a 3 meses (Ley 222 del 95) Las entidades de inspección de vigilancia y control pueden pedir estados financieros con corte intermedio...Por favor adjuntarlos completos con Notas. Cordial saludo LUKAS: Buenos días, se adjuntan los archivos corregidos subsanando los puntos indicados. Los estados financieros con corte a junio de 2025 se adjuntaron en el archivo flujo de caja. Gracias.



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

Certificado generado con el Pin No: 2505079627113744006

Nro Matrícula: 50N-31020

Pagina 1 TURNO: 2025-259511

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 03:48:34 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: 17-04-1972 RADICACIÓN: 72015762 CON: DOCUMENTO DE: 19-09-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0126HSPPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 10 MANZANA B-2 DE LA URBANIZACION EL ESTORIL CABIDA DE 517.50 METROS CUADRADOS LINDA NORTE EN 17.25 METROS CON PARTE VDEL LOTE 9 DE LA MISMA MANZANA HOY CASA 106-37 DE LA TRANSVERSAL 29 SUR EN 17.25 METROS CON LA CALLE 106 OCCIDENTE EN 30.00 METROS CON EL LOTE 11 DE LA MISMA MANZANA ORIENTE: EN 30.00 METROS CON LA TRANSVERSAL 29 DE ESTA CIUDAD----- JUNTO CON LA CASA DE DOS PALNTAS AQUI CONSTRUIDA.

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 45A 106 15 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 29 106-15 LOTE 10 MANZANA B-2 URBANIZACION EL ESTORIL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 6133

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4150 del 30-08-1966 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$51,238.2

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA w

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

DE: EL ESTORIL LTDA

A: BERNAL VELEZ LUIS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-11-1969 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN del 30-10-1969 JUZG. 19 CIV de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 PARTICION SUCESION

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

DE: BOTERO DE BERNAL MARGARITA



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

Certificado generado con el Pin No: 2505079627113744006 Nro Matrícula: 50N-31020
Pagina 2 TURNO: 2025-259511

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 03:48:34 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

A: BERNAL BERNAL BOTERO EFRAIN	X
A: BERNAL BOTERO DE MU/OZ MARIA DEL CARMEN	X
A: BERNAL BOTERO DE PALACIOS ALICIA	X
A: BERNAL BOTERO DE RESTREPO LIBIA	X
A: BERNAL BOTERO LUIS JAVIER	CC# 17198444 X
A: BERNAL BOTERO MARIELA	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-06-1970 Radicación:
Doc: ESCRITURA 1961 del 08-05-1970 NOTARIA 3A de BOGOTA VALOR ACTO: \$100,000
ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTS

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

DE: BERNAL BERNAL BOTERO EFRAIN	
DE: BERNAL BOTERO DE MU/OZ MARIA DEL CARMEN	
DE: BERNAL BOTERO DE PALACIOS ALICIA	
DE: BERNAL BOTERO DE RESTREPO LIBIA	
DE: BERNAL BOTERO LUIS JAVIER	CC# 17198444
DE: BERNAL BOTERO MARIELA	
A: IREGUI CASTRO CARLOS	X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-03-1972 Radicación:
Doc: ESCRITURA 0704 del 18-02-1972 NOTARIA 6A de BOGOTA VALOR ACTO: \$200,000
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: IREGUI CASTRO CARLOS JOSE	CC# 2870309 X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-03-1972 Radicación: 72015762
Doc: ESCRITURA 0704 del 18-02-1972 NOTARIA 6A de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION 15 A/OS

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

DE: IREGUI CASTRO CARLOS JOSE	CC# 2870309 X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-05-1980 Radicación: 1980-36774
Doc: ESCRITURA 2524 del 28-04-1980 NOTARIA D4A de BOGOTA VALOR ACTO: \$3,000,000
ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2505079627113744006

Nro Matrícula: 50N-31020

Pagina 3 TURNO: 2025-259511

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 03:48:34 PM

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

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

DE: IREGUI CASTRO CARLOS JOSE

CC# 2870309

A: BAQUERO SUAREZ JOSE VICENTE

CC# 5591821 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-10-1980 Radicación: 1980-92837

Doc: OFICIO 950 del 02-10-1980 JUZG. 27 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: BANCO DE CALDAS

A: SOCIEDAD SONOVISION CARLOS IRE GUI CASTRO LTDA.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-03-1981 Radicación: 1981-23168

Doc: OFICIO 243 del 02-03-1981 JUZG. 27 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO.

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

DE: BANCO DE CALDAS.

A: SOCIEDAD SONOVISION CARLOS IREGUI LTDA.

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-03-1983 Radicación: 8327073

Doc: ESCRITURA 6685 del 27-12-1982 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,200,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BAQUERO SUAREZ JOSE VICENTE

CC# 5591821

A: IREGUI RESTREPO Y CIA S EN C.S. "CICARE"

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-07-1988 Radicación: 1988-112487

Doc: ESCRITURA 1521 del 09-03-1988 NOPTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

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: BAMCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: IREGUI CASTRO CARLOS JOSE

CC# 2870309

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-07-1988 Radicación: 1988-112487

Doc: ESCRITURA 1521 del 09-03-1988 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION



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

Certificado generado con el Pin No: 2505079627113744006

Nro Matrícula: 50N-31020

Pagina 4 TURNO: 2025-259511

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 03:48:34 PM

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

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: IREGUI CASTRO CARLOS JOSE

CC# 2870309

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-03-1989 Radicación: 9420

Doc: ESCRITURA 1855 del 02-02-1989 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: IREGUI RESTREPO Y CIA S EN C. CICARE

A: RESTREPO CARDONA JOSE JAVIER

CC# 17025875 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-04-1994 Radicación: 1994-20800

Doc: ESCRITURA 3298 del 04-06-1992 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RESTREPO CARDONA JOSE JAVIER

CC# 17025875

A: IREGUI RESTREPO CESAR RICARDO

CC# 79279399 X

A: IREGUI RESTREPO CLAUDIA PATRICIA

CC# 51597652 X

A: IREGUI RESTREPO JONATHAN ALEXANDER

CC# 79579814 X

A: IREGUI RESTREPO SANDRA LUCIA

CC# 51780511 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-04-1994 Radicación: 1994-20800

Doc: ESCRITURA 3298 del 04-06-1992 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 310 USUFRUCTO

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

DE: IREGUI RESTREPO CESAR RICARDO

CC# 79279399

DE: IREGUI RESTREPO CLAUDIA PATRICIA

CC# 51597652

DE: IREGUI RESTREPO JONATHAN ALEXANDER

CC# 79579814

DE: IREGUI RESTREPO SANDRA LUCIA

CC# 51780511

A: RESTREPO DE IREGUI MARIA GRACIELA

CC# 20285805

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-09-2024 Radicación: 2024-60360

Doc: ESCRITURA 2572 del 10-09-2024 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA NUMERO 3298 DEL 04/06/1992 NOTARIA 2 DE BOGOTA.EN CUANTO AL
NOMBRE CORRECTO DE UNOS DE LOS COMPRADORES IREGUI RESTREPO JONATHAN.

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

A: IREGUI RESTREPO CESAR RICARDO

CC# 79279399 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2505079627113744006

Nro Matrícula: 50N-31020

Pagina 5 TURNO: 2025-259511

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 03:48:34 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

A: IREGUI RESTREPO CLAUDIA PATRICIA

CC# 51597652 X

A: IREGUI RESTREPO JONATHAN

X C.C. 79.579.814

A: IREGUI RESTREPO SANDRA LUCIA

CC# 51780511 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 24-09-2024 Radicación: 2024-60360

Doc: ESCRITURA 2572 del 10-09-2024 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION DE USUFRUCTO POR RENUNCIA

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

DE: RESTREPO DE IREGUI MARIA GRACIELA

CC# 20285805

A: IREGUI RESTREPO CESAR RICARDO

CC# 79279399 X

A: IREGUI RESTREPO CLAUDIA PATRICIA

CC# 51597652 X

A: IREGUI RESTREPO JONATHAN

X C.C. 79.579.814

A: IREGUI RESTREPO SANDRA LUCIA

CC# 51780511 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 24-09-2024 Radicación: 2024-60360

Doc: ESCRITURA 2572 del 10-09-2024 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: IREGUI RESTREPO CESAR RICARDO

CC# 79279399

DE: IREGUI RESTREPO CLAUDIA PATRICIA

CC# 51597652

DE: IREGUI RESTREPO JONATHAN

C.C. 79.579.814

DE: IREGUI RESTREPO SANDRA LUCIA

CC# 51780511

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FA LAGOM NIT. 900.531.292-7

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha:

PRECIO 3.000.000.00 "VALE" CODIGO 5175/5197

Anotación Nro: 14

Nro corrección: 1

Radicación: C2021-12535

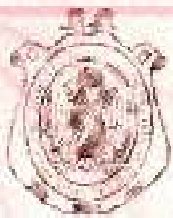
Fecha: 20-01-2022

ANOTACIONES 13 Y 14 EN PERSONAS NUMERO DE CEDULA DE CESAR RICARDO Y JONATHAN ALEXANDER CORREGIDO SEGUN TITULO ANTECEDENTE VALE.CORREC104/C2021-12535.(ART.59 LEY 1579/2012).

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

Jenny R





Notaria 16

EDUARDO VERGARA WIESNER
NOTARIO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
CÓDIGO NOTARIAL 1100100016
NIT 19.362.666-7



CERTIFICADO 1.508

EL SUSCRITO NOTARIO DIECISEIS (16) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

CERTIFICA:

Que por medio de la escritura pública número 106 de ENERO 19 del año 2023 otorgada en esta Notaría, Compareció ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.271.380 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Presidente de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. identificada con NIT 900.520.484-7, manifestó que por medio del mencionado instrumento público confirió PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a JENNIFER ANDREA BALLESTEROS MONSALVE, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.012.394.912 expedida en Bogotá D.C., para que en nombre y representación de LA FIDUCIARIA, ejecute las facultades conferidas.-----

Que las demás facultades contenidas a la apoderada se encuentran contenidas en la mencionada escritura pública.-----

Que al momento de expedirse el presente CERTIFICADO en la escritura pública matriz no aparece nota marginal alguna de haber sido REVOCADO total ni parcialmente por lo tanto se presume VIGENTE.-----

El presente CERTIFICADO se expide con destino al INTERESADO en Bogotá D.C. El 5 de Mayo de 2025 a las 12:48 p.m.

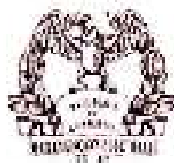
Resolución No 0585 del 24 de enero de 2025.

EDUARDO VERGARA WIESNER
NOTARIO 16 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

Elaboró Eliana C.





**REGISTRADURÍA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL****EL GRUPO SERVICIO DE INFORMACIÓN CIUDADANA DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL
DEL ESTADO CIVIL
CERTIFICA:**

*Que a la fecha en el archivo nacional de identificación el documento de identificación relacionado
presenta la siguiente información y estado:*

Cédula de Ciudadanía:	79.271.380
Fecha de Expedición:	24 DE JULIO DE 1981
Lugar de Expedición:	BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA
A nombre de:	ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO
Estado:	VIGENTE

**ESTA CERTIFICACIÓN NO ES VALIDA COMO DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
LA EXPEDICIÓN DE ESTA CERTIFICACIÓN ES GRATUITA**

Esta certificación es válida en todo el territorio nacional hasta el 04 de Junio de 2025

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica aquí plasmada tiene validez para todos los efectos legales.

Expedida el 5 de mayo de 2025

EDISON QUINONES SILVA

Coordinador Grupo Servicio de Información Ciudadana

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

Entre los suscritos:

LUKAS GIRALDO CARDONA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 75.085.085** expedida en Manizales, quien obra como representante legal de **GRUPO MACANA S.A.S** sociedad identificada con el **NIT 900.236.805-0** y constituida el 16 de agosto de 2008, inscrita el 26 de agosto de agosto de 2008 bajo el número 01237476 del Libro IX, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; de una parte y de otra parte la(s) persona(s) que en el numeral **segundo (2)** del **CUADRO RESUMEN** se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES. -

- a. Por medio de documento privado de fecha veintinueve (29) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, en su carácter de fideicomitentes, y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** celebraron contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria, constitutivo del **FIDEICOMISO FA LAGOM** identificado con el **NIT 900.531.292-7**.
- b. en el contrato en mención **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, actúan como fideicomitentes desarrolladores **DEL FIDEICOMISO FA LAGOM** y como promotores y constructores del **EDIFICIO LAGOM**.
- c. El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA LAGOM** es actualmente titular del derecho de dominio respecto de un lote de terreno ubicado en la carrera 45A No.106-15 en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-31020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte; el objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, detente la titularidad sobre el lote de terreno antes mencionado, conserve y defienda su propiedad y permita que sobre dicho predio **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, por su cuenta y riesgo, construyan un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) Y No VIS y un local comercial y transfiera las unidades de vivienda resultantes a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- d. En cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, la sociedad **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S** han venido desarrollando sobre el lote de terreno de propiedad del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, las actividades de promoción, comercialización y construcción del proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) Y No VIS y un local comercial, denominado **LAGOM, el cual consta de una sola etapa**.
- e. Que el desarrollo del proyecto descrito en el numeral **uno (1) del CUADRO RESUMEN** es responsabilidad exclusiva de **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

SEGUNDA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO. - **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de venta en favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de Propiedad Horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el inmueble descrito en el **numeral tercero (3) del CUADRO RESUMEN** que forma parte integral del presente contrato, el cual hace parte del edificio **LAGOM** cuyas especificaciones de construcción hacen parte integrante del presente contrato como **ANEXO No. 1**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que **GRUPO MACANA S.A.S**, estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

para la ejecución del edificio, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.

2. Que conoce la existencia del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, y que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del edificio **LAGOM** y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes.
3. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** recibirá los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria en las cuentas del FIDEICOMISO y se contabilizarán como un ingreso del mismo y como vocera del FIDEICOMISO FA LAGOM **tendrá únicamente** la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por **GRUPO MACANA S.A.S.**
4. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **GRUPO MACANA S.A.S.** ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el edificio **LAGOM** las cuales constan en el documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, así como las características generales de ubicación, estrato y cerramiento del edificio de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **GRUPO MACANA S.A.S.** en la información utilizada para la comercialización de los inmuebles.
5. Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.
6. Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble prometido en venta pertenece al estrato provisional cinco (5), sin embargo, se deja constancia que dicha clasificación no es responsabilidad ni de **GRUPO MACANA S.A.S.** ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FA LAGOM**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades Distritales o Nacionales. En consecuencia, **EL PROMITENTE COMPRADOR** aceptan que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **GRUPO MACANA S.A.S.** ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FA LAGOM** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE AMPLIACION Y/O MODIFICACIÓN UNIDADES PRIVADAS. - EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de las unidades privadas que conforman el edificio **LAGOM**, las cuales no cuentan con potencial de ampliación ni modificación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto, ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FA LAGOM** ni **GRUPO MACANA S.A.S.**, asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones y/o modificaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del edificio tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y/o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del edificio, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **GRUPO MACANA S.A.S.** y deberá responder ante el propietario de la unidad privada vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause con tales obras.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

PARÁGRAFO TERCERO: El futuro propietario manifiesta conocer y aceptar que no se pueden modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entepiso del edificio.

PARÁGRAFO CUARTO: Se deja constancia que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no hace entrega de aparatos de baño tales como lavamanos y sanitarios, así mismo no hace entrega de griferías, ni muebles de baño ni de cocina, ni lavaplatos de cocina, de conformidad con lo previsto en las especificaciones generales de construcción que se anexan y hacen parte integral del presente documento; al instalar los aparatos y/o elementos mencionados el futuro propietario deberá colocarlos ajustándose totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **GRUPO MACANA S.A.S.**, los cuales fueron debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

1. La instalación de aparatos y/o elementos es absoluta responsabilidad del propietario de la vivienda.
2. Durante la ejecución de las obras correspondientes al propietario respectivo deberá evitar que se causen molestias a los dueños de las viviendas vecinas y deberá hacerse responsable por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
3. **GRUPO MACANA S.A.S.** no asumirá ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados para efectuar la instalación de los aparatos y/o elementos en las dependencias señalizadas de las viviendas en este contrato, así como tampoco de las consecuencias que se deriven de la misma.
4. **EL PROMITENTE COMPRADOR se comprometen a realizar los trabajos de acabados y adecuación de obra blanca del inmueble en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la fecha de entrega.**

PARÁGRAFO QUINTO: ÁREAS GENERALES. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que el bien inmueble objeto de esta promesa puede contar con tres tipos de área las cuales se clasifican así: i) *Área Total Construida*: es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal ii) *Área Privada Construida*: Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado iii) *Área Privada Libre*: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. **Las áreas del INMUEBLE prometido en venta se relacionan en el numeral tercero (3) del CUADRO RESUMEN.**

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral **cuarto (4) del CUADRO RESUMEN**, la cual será cancelada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la **PROMITENTE VENDEDORA** única y exclusivamente en las cuentas del FIDEICOMISO en la forma indicada en el numeral **quinto (5) del CUADRO RESUMEN.**

PARÁGRAFO PRIMERO: no obstante lo anterior, el precio de compraventa del INMUEBLE será el tope del precio de vivienda de interés social de la ciudad de Bogotá, que prevea la normatividad que esté vigente en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar que el precio de compraventa señalado en el **numeral cuarto (4) del CUADRO RESUMEN** corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que estarán vigentes en el año en que se suscriba la promesa de compraventa, pero el precio definitivo será el que resulte de aplicar el incremento en el salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa. En consecuencia y dado que el precio de compraventa señalado en el **numeral cuarto (4) del CUADRO RESUMEN** variará en razón de tal incremento, su valor ha sido señalado en pesos, solamente se determina para efectos de calcular las cuotas mensuales de pago del precio y el valor de financiación del inmueble. En todo caso si resultara alguna diferencia a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la misma será devuelta y abonada a la

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

cuenta bancaria que indique **EL PROMITENTE COMPRADOR**; en caso contrario dicha diferencia se ajustará en la última cuota a cancelar por los **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: para el cálculo del valor en pesos del INMUEBLE, **EL PROMITENTE VENDEDOR** realizó la siguiente proyección de incremento del salario mínimo mensual legal vigente.

Año	2024	2025	2026
Incremento proyectado		8%	5%
Salario mínimo mensual	\$1.300.000	\$1.276.000	\$1.403.600
Precio final (150 SMLV)			\$221.130.000

No obstante, a la firma del presente documento se tiene el incremento real que se presentó en el año 2025, correspondiente al 9,5%, se presenta la proyección para el año 2026.

Año	2025	2026
Incremento proyectado	9%	6%
Salario mínimo mensual	\$1.423.500	\$1.508.910
Precio final (150 SMLV)		\$226.336.500

El incremento proyectado se hace respecto a las indicadores del mercado, inflación y proyecciones de entidades como el banco de la república.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de **EL PROMITENTE COMPRADOR** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos. Tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije la **PROMITENTE VENDEDORA** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO CUARTO: INTERESES DE SUBROGACIÓN. - Se entenderán exigibles los intereses de subrogación desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del crédito que **LA ENTIDAD CREDITICIA** le concederá a **EL PROMITENTE COMPRADOR**; éste reconocerá a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses del uno por ciento (1% M.V.) mes vencido sobre la suma del dinero mencionada en el literal b) numeral quinto (5.) del **CUADRO RESUMEN**. Tales intereses deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar quince (15) días antes de la fecha señalada por la firma de la escritura pública de venta y el valor calculado inicialmente corresponderá a dos (2) meses; en todo caso el valor total de los intereses es el que resulte del tiempo total transcurrido desde la entrega del inmueble hasta el desembolso del crédito. En caso de que al momento de hacer el cálculo existiere un saldo a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** el mismo será debidamente reembolsado.

PARAGRAFO QUINTO: En caso de mora en el pago del capital, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia negando su pago por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta de ahorro programado y

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos que haga **EL PROMITENTE COMPRADOR** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes 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 de precio que por cualquier concepto no sea pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARAGRAFO SÉPTIMO: Los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del **FIDEICOMISO FA LAGOM** y se contabilizarán como un ingreso de éste. **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara con la suscripción del presente documento que conoce y acepta que cualquier pago que se realice a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a un tercero diferente del Fideicomiso **FA LAGOM** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

CUARTA: RECURSOS PROPIOS

1. Cesantías. - Si las partes contratantes acuerdan que la cuota inicial o una parte de ella sea cancelada con el producto de cesantías, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a realizar el trámite ante el FONDO correspondiente con el fin de obtener oportunamente el desembolso de las cesantías, para lo cual deberá solicitar a su empresa carta dirigida al Fondo donde se encuentren depositadas sus cesantías, para el retiro de las mismas, dependiendo las políticas de su empresa deberá aportar, copia de este contrato debidamente suscrito por las partes, certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de venta o el certificado del lote donde se desarrolla el proyecto y fotocopia del documento de identidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la entrega de la promesa de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá radicar en las oficinas de la **PROMITENTE VENDEDORA** constancia de la solicitud de desembolso de las cesantías. Si dentro del término estipulado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha recibido el valor de las mismas **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá reconocer intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 884 del Código de Comercio hasta tanto el valor producto de las cesantías no sea cancelado.

QUINTA: SOLICITUD Y TRAMITE DEL CRÉDITO.- **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a adelantar y tramitar ante **UNA ENTIDAD CREDITICIA** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** escoja, el préstamo a que se hace referencia en el **numeral quinto (5) CUADRO RESUMEN**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos; **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá suministrar la documentación en el plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de esta promesa; si en el curso de este trámite **LA ENTIDAD CREDITICIA** exigiere otro documento, deberá presentarlo en el plazo que le fije tal entidad o en su defecto **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Así mismo, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a suministrar oportunamente las garantías que exija **LA ENTIDAD CREDITICIA**, necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. 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 en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** que se regulan más adelante. **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva carta de aprobación del crédito seis (6) meses antes a la fecha pactada para la firma de la escritura pública mediante la cual se dará cumplimiento a esta promesa. **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva carta de aprobación del crédito. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR que solicite el crédito individual con una entidad financiera, el desembolso del crédito se sujetará a los términos y políticas establecidas por dicha entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le cobre LA ENTIDAD CREDITICIA o LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, en favor de LA ENTIDAD CREDITICIA; si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD CREDITICIA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO CUARTO: Si reunidos por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR todos los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD CREDITICIA** esta negare por cualquier causa el préstamo solicitado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se dará por terminado el presente contrato; en tal evento la **PROMITENTE VENDEDORA** devolverá las sumas abonadas por EL PROMITENTE COMPRADOR, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la recepción de la certificación escrita de la entidad financiera en donde conste la negativa. No obstante lo anterior, si la negativa de la entidad financiera han sido originadas por causa imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tales como no entregar documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios o tener ingresos insuficientes, la devolución a la que se ha hecho referencia se hará con previo descuento a la suma entregada como arras que se indica en el presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Si llegado el día de firma de la escritura pública de compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin causación de intereses. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y, una vez vencido sin que LA ENTIDAD CREDITICIA hubiere notificado a EL PROMITENTE COMPRADOR la aprobación o improbación del crédito, se producirán los mismos efectos aquí previstos.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza expresa e irrevocablemente a LA ENTIDAD CREDITICIA para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a la cuenta que indique el **FIDEICOMISO FA LAGOM**.

SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa a más tardar el día y en la Notaría señalados en el **numeral sexto (6)** del **CUADRO RESUMEN** siempre y cuando se verifique el cumplimiento de los siguientes eventos:

- Se haya cumplido por **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud de este contrato. Sin perjuicio de lo anterior **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que **EL PROMITENTE COMPRADOR** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura y este último se obliga a otorgarlas.

- Se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO
- **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá tener cancelados para la fecha fijada, los gastos de legalización de su crédito (estudio de títulos, certificado de libertad y avalúos) y estar perfeccionado el crédito con el banco para el pago de las sumas a las que se obliga bajo este concepto, en caso de que aplique. En caso de que el crédito no haya sido otorgado o hayan sido otorgado por un valor menor al indicado o pierda su vigencia o no sea renovado o extendido **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá cubrir los valores a los que se obliga bajo estos conceptos con recursos propios, en los plazos establecidos.
- **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá tener cancelados los gastos que se relacionan en la cláusula décimo sexta del presente contrato.

No obstante **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO FA LAGOM** en su calidad de propietario fiduciario es quien debe hacer la transferencia de dominio del inmueble objeto de la venta a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, todas las obligaciones que de la venta se deriven para el vendedor estarán radicadas en cabeza exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien responderá frente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del PROYECTO desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FA LAGOM** están obligados a responder por el saneamiento.

PARAGRAFO PRIMERO: Ante el acaecimiento de los eventos previstos en los numerales descritos a continuación, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá prorrogar la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, indicando la fecha en que se podrá proceder al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al aplazamiento, en todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quedarán obligados a suscribir el documento que formalice esta prórroga dentro del plazo que les indique **LA PROMITENTE VENDEDORA**:

1. Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo del proyecto objeto del presente contrato.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender o detener la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
4. Demoras en el proceso de registro del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH).
5. Retrasos en el proceso de conexión de servicios públicos por parte de las entidades estatales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, el plazo aquí pactado, para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización, por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito, por correo certificado y/o correo electrónico a la dirección registrada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en este mismo contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

PARÁGRAFO QUINTO: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se empezarán a causar intereses de subrogación del uno por ciento mes vencido (1%MV) sobre los saldos adeudados a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en este mismo contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: LAS PARTES acuerdan que si por circunstancias no imputables a ellas o que dependan de terceros, no se pudiere otorgar la escritura pública, tal evento no se considerará incumplimiento del presente contrato, en tal caso acuerdan que la fecha pactada se prorrogará por tres (3) meses calendario adicionales contados a partir de la fecha antes estipulada para efectuar la firma de la Escritura Pública.

SÉPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE. - **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará siempre entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, fecha relacionada en el **numeral séptimo (7) del CUADRO RESUMEN**. Para tales efectos, dentro de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** remitirá a **EL PROMITENTE COMPRADOR** una comunicación en la que anunciará la fecha de entrega, debiendo éste comparecer en la fecha y hora definida en tal comunicación. Si no se produjere tal comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

1. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, lo cual se informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
2. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en esta promesa, lo cual se comunicará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un acta y/o inventario suscrito por **EL PROMITENTE COMPRADOR** y por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se entenderá por entregado para todos los efectos y **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá reclamar las llaves en la oficina principal de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si como consecuencia de la negativa de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio descritos de manera no taxativa en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según el acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **GRUPO MACANA S.A.S.**, hará entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, de manera simultánea con la entrega de los mismos según las actas correspondientes. En cuanto a los bienes comunes de uso y goce general **GRUPO MACANA S.A.S.**, hará entrega de los mismos al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento:

En la primera Asamblea de Copropietarios del edificio se designará el Consejo de Administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de los bienes comunes a efectos de apoyar al Administrador Definitivo del edificio en la diligencia de entrega de los bienes comunes. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la Asamblea, el Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de la copropiedad.

1. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.
2. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.
3. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **GRUPO MACANA S.A.S.**, levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o empleará cualesquiera medio que considere apropiado para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el edificio.
5. Surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregadas las zonas comunes de la copropiedad.

PARÁGRAFO QUINTO: tanto la fecha de entrega como la fecha de escrituración podrán modificarse unilateralmente por demoras o causas atribuibles a las entidades privadas o públicas en relación con los trámites adelantados ante estas (curadurías, empresas de servicios públicos, fondos de valorización, municipios, catastros, oficinas de registro, entre otros) a saber de manera no taxativa, como otorgamiento de licencias, asignación de nomenclatura, aprobación instalación de servicios públicos, afectaciones por valorización, registro de reglamentos de propiedad horizontal, entre otros.

Por tal motivo, en caso de presentarse el cambio de fechas previamente establecidas en este documento sobre escrituración y entrega del inmueble objeto de este contrato, por causas imputables a la citadas entidades, **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo comunicará con su debida antelación a **EL PROMITENTE COMPRADOR** acreditando el hecho fundante de la modificación en las fechas, pudiendo generar un plazo adicional a los pactados, sin que ellos predique incumplimiento de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y mucho menos se obligue a hacer reconocimiento de sanción alguna por parte de éste.

OCTAVA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - La enajenación del inmueble descrito y alindado

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del edificio, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2.001 y en el Reglamento de Copropiedad del edificio.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones generales de construcción que se anexan a este contrato y que se protocolizan con el reglamento de propiedad horizontal, las cuales se obliga a respetar, así como el reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del edificio y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, para lo cual deberá sujetarse a lo establecido en la ley 675 de 2001 y efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA estimó la cuota de administración una vez entregado el inmueble en el año 2026, por un valor de **trece mil pesos por metro cuadrado (\$13.000 /m²)**, este costo puede variar de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea de propietarios de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del edificio.

PARÁGRAFO CUARTO: en el reglamento de propiedad horizontal, destinación de las unidades privadas, se establecerá que: *“PARÁGRAFO TERCERO: DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EJERCER LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE VIVIENDA TURÍSTICA: Los propietarios de las unidades inmobiliarias de uso residencial pertenecientes al EDIFICIO, en virtud del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, quedan expresamente facultados para ejercer la actividad económica de vivienda turística, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley”.*

NOVENA: TITULO DE ADQUISICIÓN. - LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** vocera del **FIDEICOMISO FA LAGOM** es propietaria del bien inmueble donde se desarrolla y construye el proyecto **LAGOM**, fideicomiso que adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de esta transferencia de la siguiente forma:

- a. mediante escritura pública número dos mil quinientos setenta y dos (2572) del diez (10) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024) de la notaría once (11) de Bogotá, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** siendo la vocera del **FIDEICOMISO FA LAGOM** adquirió mediante transferencia de fiducia mercantil por cuenta de **GRUPO MACANA S.A.S** el derecho de dominio y posesión que ejercían sobre el inmueble identificado con la matrícula número 50N-31020 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona norte.
- b. La edificación en él levantada es propiedad del FIDEICOMISO FA LAGOM, pero su construcción es desarrollada por el FIDEICOMITENTE del mismo.

PARÁGRAFO: GRUPO MACANA S.A.S. en su carácter de fideicomitente del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, solicitó licencia de construcción sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-31020, con el fin de construir el edificio **LAGOM** cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción número **11001-1-25-0667** en la modalidad OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL expedida el diecinueve (19) de mayo de dos mil veinticinco (2025), debidamente ejecutoriada el veintiséis (26) de mayo del mismo año, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

DÉCIMA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de limitaciones, afectaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y/o quien haga sus veces para que se efectúe el trámite correspondiente para el desglobo catastral de las unidades de vivienda constitutivas del edificio **LAGOM** el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS 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 **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la firma de la escritura. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del edificio y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.

Serán de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** todos los impuestos prediales causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá el valor de los impuestos prediales que se causen sobre el inmueble y cumplirá con los deberes de declaración, presentación y pago. En consecuencia **EL PROMITENTE COMPRADOR** reembolsará a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en forma proporcional el valor del impuesto predial correspondiente a los meses que falten del año fiscal. En caso que se haya cancelado el impuesto predial por el globo de terreno en mayor extensión, **EL PROMITENTE COMPRADOR** cancelará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad horizontal del edificio.

DÉCIMA SEGUNDA: SERVICIOS PÚBLICOS. - **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el inmueble objeto del presente contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades Distritales, Municipales, Nacionales, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el documento denominado "Especificaciones Generales De Construcción", que hacen parte de este contrato. En todo caso se deja constancia que se hace entrega en total funcionamiento de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas del inmueble prometido en venta, señalada en tal documento.

PARÁGRAFO PRIMERO: salvo que exista culpa o negligencia o culpa de su parte, en ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía, lo cual declara conocer y aceptar **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la suscripción del presente documento. Como el inmueble prometido será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación.

PARAGRAFO SEGUNDO: PREVISIONES GENERALES: Será de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR:** a) El cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica; en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectúe algún abono por dicho concepto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

a rembolsar dicha suma a favor de aquél. **b)** La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato. **c)** El costo del medidor de gas **d)** El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble a partir de la fecha de entrega del mismo y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, conservación del edificio y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el edificio **LAGOM e)** Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa, **e)** se obliga de manera inmediata una vez la **PROMITENTE VENDEDORA** haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la facturade pago.

DÉCIMA TERCERA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.- EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO INEMBARGABLE a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012.

DÉCIMA CUARTA: ARRAS - Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** vaya recibiendo de parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Tales arras se pactan de la siguiente manera:

1. En caso de incumplimiento por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** restituirá por el doble tal suma recibida como factor valorativo de perjuicios y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
3. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extra juicio. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de quince (15) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS. - A partir de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxxx) VIS**

especificaciones de la obra y la calidad o precio del inmueble. En este sentido, **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar:

- 1. En relación con los acabados:** que el inmueble prometido en venta es entregado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en obra gris, razón por la que desde ahora se deja claro que la asesora comercial envió un modelo en renders de la vivienda en las condiciones en que sería entregada y otro modelo con acabados, los cuales estarán a cargo y por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en caso en que este decida incorporarlos al inmueble sin que ello comprometa la responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- 2. En relación con las garantías:** que **LA PROMITENTE VENDEDORA** responderá ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:
 - a. **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, **EL PROMITENTE COMPRADOR** debe verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el INVENTARIO que se levante con el fin de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, vidrios e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
 - b. **En el mes siguiente a la entrega** del inmueble, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá formular los reclamos por el FUNCIONAMIENTO de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo.
 - c. **En el año siguiente a la entrega** del inmueble **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya adquirido el inmueble y por lo tanto tenga la calidad de propietario no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se entregue el inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de su inmueble y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá informar a **GRUPO MACANA S.A.S.**, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

PARÁGRAFO TERCERO: Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por la estabilidad de la Construcción por un término de diez (10) años de conformidad con lo previsto en la ley 1480 de 2011.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** efectúe reformas parciales o totales en el inmueble objeto de este contrato que vayan en contra de lo que se indica en el manual del propietario, las garantías otorgadas por **GRUPO MACANA S.A.S.** perderán su vigencia

DÉCIMA SEXTA: GASTOS. - Las partes acuerdan que conforme al tipo de vivienda objeto de esta promesa, los derechos notariales e impuesto de registro que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa, los que se originen con el otorgamiento a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y los que se originen por la constitución

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

del Patrimonio de Familia Inembargable y la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos por la parte y en el porcentaje que se indica en el **numeral octavo (8) del CUADRO RESUMEN**.

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar con sus propios recursos las sumas de dinero correspondientes a los gastos señalados en la presente cláusula, con quince (15) días de anterioridad a la fecha de suscripción y otorgamiento de la escritura pública.

DÉCIMA SEPTIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS: LA PROMITENTE VENDEDORA como responsable de la enajenación del inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa, realizó el trámite de radicación de documentos **No. xxx** ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

GRUPO MACANA S.A.S. en su carácter de fideicomitente del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, solicitó licencia de construcción sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-31020, con el fin de construir el edificio **LAGOM** cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción número **11001-1-25-0667** en la modalidad OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL expedida el diecinueve (19) de mayo de dos mil veinticinco (2025), debidamente ejecutoriada el veintiséis (26) de mayo del mismo año, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

DÉCIMA OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO - El presente contrato termina por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes;
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**;
4. Por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**;
5. Por haberse denunciado legalmente la desaparición de **EL PROMITENTE COMPRADOR**;
6. Si por cualquier medio se constata que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, su cónyuge ó compañero(a) permanentes, figuran o aparecen en la LISTA CLINTON creada por la Oficina de Control de Bienes Extranjeros (OFAC) de Estados Unidos de Norteamérica y actualizada en nuestro país por la Embajada de dicho Estado o en cualquier otra lista que identifique a personas supuestamente vinculadas al lavado de activos o financiación del terrorismo.
7. Por mutuo acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, copia de la lista Clinton o de la lista de que se trate, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de muerte o incapacidad de uno de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a **GRUPO MACANA S.A.S.** para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien correspondan sus derechos, según el caso. Si la promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que no haya muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz. En el encargo fiduciario se pactará que la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados.

DÉCIMA NOVENA: CONTRATO INTUITO PERSONAE - El presente contrato se celebra en consideración de la

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

persona de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Por ello, la cesión del presente contrato por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s), de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero debidamente registrado en la Secretaría del Hábitat y/o quién asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

VIGESIMA: AUTORIZACION PARA UTILIZAR Y COMPARTIR DATOS PERSONALES- Autorizo (amos) expresamente a **GRUPO MACANA S.A.S.** a utilizar nuestros datos personales para el desarrollo de los fines propios de la relación contractual que se establezca. Igualmente, para que en el evento en que **GRUPO MACANA S.A.S.** desarrolle alianzas comerciales con otras entidades que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés, me contacten. Así como para la realización de actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que sean realizadas directamente por **GRUPO MACANA S.A.S.** mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares. Para mayor información sobre nuestra política de tratamiento de datos personales consultar www.grupomacana.com

VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIÓN CONDICIONES CONTRATO: EL PROMITENTE COMPRADOR acepta(n) que desde la fecha de suscripción del presente contrato de promesa de compraventa y hasta sesenta (60) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se procederá a suscribir un otrosí a la promesa de compraventa realizando los ajustes solicitados. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA. - EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que las comunicaciones que se le envíe de conformidad con lo previsto en este contrato, se le deben remitir a la dirección que se indican en el **numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN**, en todo caso será responsabilidad de **EL PROMITENTE COMPRADOR** comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

Para constancia de todo lo anterior, se firma este documento y la fecha de firma será la mencionada en el soporte generado por el sistema de verificación de firma digital.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

CUADRO RESUMEN

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: LAGOM es un proyecto conformado por 31 unidades VIS, 14 unidades NO VIS y un (1) local comercial; desarrollado y construido en una sola etapa, ubicado en la Carrera 45A No.106-15 en el barrio Pasadena de Bogotá. A la fecha de suscripción del presente contrato el proyecto pertenece al estrato provisional cinco (5).

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

Nombre:
Cédula:
Celular:
Correo electrónico:
Dirección de domicilio:

3. INMUEBLE:

ÁREA CONSTRUIDA (m2):

ÁREA PRIVADA (m2):

4. PRECIO DEL INMUEBLE: DOSCIENTOS VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (**\$226.336.500**).

Nota: el valor final del inmueble será el tope del precio de vivienda de interés social de la ciudad de Bogotá (150 salarios mínimo mensuales legales vigentes), que prevea la normatividad que esté vigente en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

5. PLAN DE PAGOS:

- a. Valor cuota inicial: \$
- b. Valor crédito: \$

6. La escritura pública de compraventa se suscribirá el día xx de julio del año 2026 en la notaría 81 ubicada en la carrera 24 #14 – 48/62 Sur, Barrio Restrepo a las **2:00pm**.

***Nota:** en caso que existan circunstancias que impliquen la modificación de esta fecha, esta será informada de forma oportuna.*

7. Fecha de entrega del inmueble el día xx de agosto del año 2026 a las 10:00am.

Nota: en caso que existan circunstancias que impliquen la modificación de esta fecha, esta será informada de forma oportuna.

En caso que EL PROMITENTE COMPRADOR tome crédito bancario deberá suscribir un pagaré para poder realizar la entrega del inmueble antes del desembolso del crédito.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxx) VIS**

8. GASTOS ESTIMADOS

Concepto	Porcentaje Comprador	Porcentaje Vendedor	Entidad Responsable
Beneficencia	100%	0%	Gobernación
Registro	100%	0%	Notariado y registro
Certificado de tradición	100%	0%	Notariado y registro
Patrimonio de familia	100%	0%	Notaría 81
Gastos del crédito	100%	0%	Entidad crediticia
Gastos notariales	50%	50%	Notaría 81

Nota: como se indica en el documento, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a cancelar con sus propios recursos las sumas de dinero correspondientes a los gastos señalados, con quince (15) días de anterioridad a la fecha de suscripción y otorgamiento de la escritura pública.

Los valores definitivos corresponderán a la liquidación que realice cada una de las entidades responsables en el momento de la escrituración.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxxx) VIS**

Anexo

	CÓDIGO	ESPECIFICACIONES DE ACABADOS Y MATERIALES APTO TIPO VIS
	FECHA 2024.09.28	
Zona	Item	Especificación
Alcoba	Piso	Placa estructural a la vista sin alustado ni acabado.
	Muros	En bloque a la vista, con columnas en concreto a la vista.
	Techo	Estructura en concreto a la vista.
Baño	Puerta	No se entrega
	Cerradura puerta	No se entrega
	Piso	No se entrega
	Muros	En bloque a la vista, con columnas en concreto a la vista.
	Muros (Cubina Ducha)	Muros en bloque a la vista.
	Aparatos sanitarios	No se entrega
	Lavamanos	No se entrega
	Poyo	No se entrega
	Incrustaciones	No se entrega
	Grifería Lavamanos	No se entrega
	Techo	Estructura en concreto a la vista, con tuberías a la vista.
	Cabeza Ducha	No se entrega
	Grifería ducha	No se entrega
	Calentador	Punto para Instalación de Calentador Eléctrico. (No se incluye Equipo)
Cocina	Piso	Placa estructural a la vista sin alustado.
	Poyo	No se entrega
	Mesón	No se entrega
	Muros	En bloque a la vista, con columnas en concreto a la vista.
	Techo	Estructura en concreto a la vista, con tuberías a la vista.
	Estufa	No se entrega
	Grifería Lavaplatos	No se entrega
	Lavaplatos	No se entrega
	Muebles	No se entrega
Zona Lavandería	Piso	Placa estructural a la vista sin alustado.
	Poyo	No se entrega
	Muros	En bloque a la vista, con columnas en concreto a la vista.
	Techo	Estructura en concreto a la vista, con tuberías a la vista.
Acabados Generales	Iluminación	Rosetas color blanco. (No se incluyen Luminarias)
	Puerta acceso ppal.	Puerta batiente entambrada con laterales y marco superior. Hoja en Melamina.
	Ventana	En aluminio negro.
	Fachada	En mampostería con acabado de acuerdo a Diseño Arquitectónico.
EN RAZÓN AL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ALGUNOS DE LOS ACABADOS MENCIONADOS EN LA ANTERIOR RELACIÓN DE ESPECIFICACIONES PODRÁN VARIAR, CASO EN EL CUAL SERÁN REEMPLAZADOS POR OTROS IGUAL O MEJOR CALIDAD.		
<i>Mediante este documento se deja constancia que GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUAL 177A S.A.S no entrega nada diferente a lo relacionado en las presentes especificaciones, lo cual es aceptado por los adquirentes de los inmuebles.</i>		

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (xxxxxx) VIS**


$$2.28-1=1.28$$

ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN ZONAS COMUNES

[illegible]

EN FAVOR AL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO LOS VALORES DE CORRUPCIÓN, ALGUNOS DE LOS ACABADOS
RECONOCIDOS EN LA ANÁLISIS RELACION DE ESPERANZAS DE VIDA VARIAN, CERO EN EL CUAL SERÁN REEMPLAZADOS
POR OTROS QUE SON DIFÍCIL OBTENER

Business and Economics Subjects: Accounting, Finance, Economics, Management, Marketing, Operations, Sales, Systems, Training, and more.
 For more information, visit www.pearsoned.com or call 1-800-818-7243.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

Entre los suscritos:

LUKAS GIRALDO CARDONA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 75.085.085** expedida en Manizales, quien obra como representante legal de **GRUPO MACANA S.A.S** sociedad identificada con el **NIT 900.236.805-0** y constituida el 16 de agosto de 2008, inscrita el 26 de agosto de agosto de 2008 bajo el número 01237476 del Libro IX, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; de una parte y de otra parte la(s) persona(s) que en el numeral **segundo (2)** del **CUADRO RESUMEN** se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES. -

- a. Por medio de documento privado de fecha veintinueve (29) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, en su carácter de fideicomitentes, y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** celebraron contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria, constitutivo del **FIDEICOMISO FA LAGOM** identificado con el **NIT 900.531.292-7**.
- b. en el contrato en mención **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, actúan como fideicomitentes desarrolladores **DEL FIDEICOMISO FA LAGOM** y como promotores y constructores del **EDIFICIO LAGOM**.
- c. El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA LAGOM** es actualmente titular del derecho de dominio respecto de un lote de terreno ubicado en la carrera 45A No.106-15 en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-31020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte; el objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, detente la titularidad sobre el lote de terreno antes mencionado, conserve y defienda su propiedad y permita que sobre dicho predio **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, por su cuenta y riesgo, construyan un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) Y No VIS y un local comercial y transfiera las unidades de vivienda resultantes a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- d. En cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, la sociedad **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S** han venido desarrollando sobre el lote de terreno de propiedad del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, las actividades de promoción, comercialización y construcción del proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) Y No VIS y un local comercial, denominado **LAGOM, el cual consta de una sola etapa**.
- e. Que el desarrollo del proyecto descrito en el numeral **uno (1) del CUADRO RESUMEN** es responsabilidad exclusiva de **GRUPO MACANA S.A.S y GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

SEGUNDA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO. - **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de venta en favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de Propiedad Horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el inmueble descrito en el **numeral tercero (3) del CUADRO RESUMEN** que forma parte integral del presente contrato, el cual hace parte del edificio **LAGOM** cuyas especificaciones de construcción hacen parte integrante del presente contrato como **ANEXO No. 1**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que **GRUPO MACANA S.A.S**, estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas

PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM ENCARGO (XXXX)

para la ejecución del edificio, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.

2. Que conoce la existencia del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, y que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del edificio **LAGOM** y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes.
3. **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A** recibirá los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria en las cuentas del FIDEICOMISO y se contabilizarán como un ingreso del mismo y como vocera del FIDEICOMISO FA LAGOM **tendrá únicamente** la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por **GRUPO MACANA S.A.S.**
4. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **GRUPO MACANA S.A.S.** ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el edificio **LAGOM** las cuales constan en el documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, así como las características generales de ubicación, estrato y cerramiento del edificio de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **GRUPO MACANA S.A.S.** en la información utilizada para la comercialización de los inmuebles.
5. Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.
6. Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble prometido en venta pertenece al estrato provisional cinco (5), sin embargo, se deja constancia que dicha clasificación no es responsabilidad ni de **GRUPO MACANA S.A.S.** ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FA LAGOM**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades Distritales o Nacionales. En consecuencia, **EL PROMITENTE COMPRADOR** aceptan que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **GRUPO MACANA S.A.S.** ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FA LAGOM** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE AMPLIACION Y/O MODIFICACIÓN UNIDADES PRIVADAS. - EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de las unidades privadas que conforman el edificio **LAGOM**, las cuales no cuentan con potencial de ampliación ni modificación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto, ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FA LAGOM** ni **GRUPO MACANA S.A.S.**, asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones y/o modificaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del edificio tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y/o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del edificio, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **GRUPO MACANA S.A.S.** y deberá responder ante el propietario de la unidad privada vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause con tales obras.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

PARÁGRAFO TERCERO: El futuro propietario manifiesta conocer y aceptar que no se pueden modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entepiso del edificio.

PARÁGRAFO CUARTO: ÁREAS GENERALES. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que el bien inmueble objeto de esta promesa puede contar con tres tipos de área las cuales se clasifican así: i) *Área Total Construida*: es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal ii) *Área Privada Construida*: Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado iii) *Área Privada Libre*: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. **Las áreas del INMUEBLE prometido en venta se relacionan en el numeral tercero (3) del CUADRO RESUMEN.**

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral **cuarto (4) del CUADRO RESUMEN**, la cual será cancelada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la **PROMITENTE VENDEDORA** única y exclusivamente en las cuentas del FIDEICOMISO en la forma indicada en el numeral **quinto (5) del CUADRO RESUMEN.**

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de **EL PROMITENTE COMPRADOR** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos. Tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije la **PROMITENTE VENDEDORA** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: INTERESES DE SUBROGACIÓN. - Se entenderán exigibles los intereses de subrogación desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo del crédito que **LA ENTIDAD CREDITICIA** le concederá a **EL PROMITENTE COMPRADOR**; éste reconocerá a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses del uno por ciento (1% M.V.) mes vencido sobre la suma del dinero mencionada en el literal b) numeral quinto (5.) del **CUADRO RESUMEN.**

Tales intereses deberán ser cancelados de manera vencida a la tasa anteriormente mencionada por los días efectivos desde el momento de la escrituración y entrega hasta el desembolso del crédito, los cuales serán cancelados en un plazo máximo de quince (15) días a la fecha confirmada de desembolso del crédito. **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a firmar un pagaré y carta de instrucción por el saldo correspondiente a los intereses de subrogación.

En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** obtenga recursos del desembolso provenientes del banco del crédito constructor (Banco de Occidente) no se causaran intereses de subrogación.

PARAGRAFO TERCERO: En caso de mora en el pago del capital adeudado, **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento una vez hecho el debido proceso. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia negando su pago por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago o la consignación en la cuenta de ahorro programado y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM ENCARGO (XXXX)

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos que haga **EL PROMITENTE COMPRADOR** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes 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 de precio que por cualquier concepto no sea pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARAGRAFO QUINTO: Los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del **FIDEICOMISO FA LAGOM** y se contabilizarán como un ingreso de éste. **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara con la suscripción del presente documento que conoce y acepta que cualquier pago que se realice a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o a un tercero diferente del Fideicomiso **FA LAGOM** no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

CUARTA: RECURSOS PROPIOS

1. Cesantías. - Si las partes contratantes acuerdan que la cuota inicial o una parte de ella sea cancelada con el producto de cesantías, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a realizar el trámite ante el FONDO correspondiente con el fin de obtener oportunamente el desembolso de las cesantías, para lo cual deberá solicitar a su empresa carta dirigida al Fondo donde se encuentren depositadas sus cesantías, para el retiro de las mismas, dependiendo las políticas de su empresa deberá aportar, copia de este contrato debidamente suscrito por las partes, certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de venta o el certificado del lote donde se desarrolla el proyecto y fotocopia del documento de identidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la entrega de la promesa de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá radicar en las oficinas de la **PROMITENTE VENDEDORA** constancia de la solicitud de desembolso de las cesantías. Si dentro del término estipulado **LA PROMITENTE VENDEDORA** no ha recibido el valor de las mismas **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá reconocer intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 884 del Código de Comercio hasta tanto el valor producto de las cesantías no sea cancelado.

QUINTA: SOLICITUD Y TRAMITE DEL CRÉDITO.- **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a adelantar y tramitar ante **UNA ENTIDAD CREDITICIA** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** escoja, el préstamo a que se hace referencia en el numeral quinto (5) CUADRO RESUMEN, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos; **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá suministrar la documentación en el plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de esta promesa; si en el curso de este trámite **LA ENTIDAD CREDITICIA** exigiere otro documento, deberá presentarlo en el plazo que le fije tal entidad o en su defecto **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Así mismo, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a suministrar oportunamente las garantías que exija **LA ENTIDAD CREDITICIA**, necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. 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 en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** que se regulan más adelante. **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva carta de aprobación del crédito seis (6) meses antes a la fecha pactada para la firma de la escritura pública mediante la cual se dará cumplimiento a esta promesa. **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva carta de aprobación del crédito. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** que solicite el crédito individual con una entidad financiera, el desembolso del crédito se sujetará a los términos y políticas establecidas por dicha entidad.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le cobre LA ENTIDAD CREDITICIA o LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, en favor de LA ENTIDAD CREDITICIA; si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD CREDITICIA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel que es exclusivamente de su cargo, sin embargo LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a entregar toda la información del proyecto requerida para dicho trámite.

PARÁGRAFO CUARTO: Si reunidos por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR todos los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD CREDITICIA** esta negare por cualquier causa el préstamo solicitado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se dará por terminado el presente contrato; en tal evento la **PROMITENTE VENDEDORA** devolverá las sumas abonadas por EL PROMITENTE COMPRADOR, en un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la recepción de la certificación escrita de la entidad financiera en donde conste la negativa. No obstante lo anterior, si la negativa de la entidad financiera han sido originadas por causa imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tales como no entregar documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios o tener ingresos insuficientes, la devolución a la que se ha hecho referencia se hará con previo descuento a la suma entregada como arras que se indica en el presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Si llegado el día de firma de la escritura pública de compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin causación de intereses. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y, una vez vencido sin que LA ENTIDAD CREDITICIA hubiere notificado a EL PROMITENTE COMPRADOR la aprobación o improbación del crédito, se producirán los mismos efectos aquí previstos.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza expresa e irrevocablemente a LA ENTIDAD CREDITICIA para que la suma correspondiente al crédito sea entregada directamente a la cuenta que indique el **FIDEICOMISO FA LAGOM**.

SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa a más tardar el día y en la Notaría señalados en el **numeral sexto (6)** del **CUADRO RESUMEN** siempre y cuando se verifique el cumplimiento de los siguientes eventos:

- Se haya cumplido por **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud de este contrato. Sin perjuicio de lo anterior **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho

PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM ENCARGO (XXXX)

de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que **EL PROMITENTE COMPRADOR** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura y este último se obliga a otorgarlas.

- Se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO
- **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá tener cancelados para la fecha fijada, los gastos de legalización de su crédito (estudio de títulos, certificado de libertad y avalúos) y estar perfeccionado el crédito con el banco para el pago de las sumas a las que se obliga bajo este concepto, en caso de que aplique. En caso de que el crédito no haya sido otorgado o hayan sido otorgado por un valor menor al indicado o pierda su vigencia o no sea renovado o extendido **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá cubrir los valores a los que se obliga bajo estos conceptos con recursos propios, en los plazos establecidos.
- **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá tener cancelados los gastos que se relacionan en la cláusula décimo sexta del presente contrato.

No obstante **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO FA LAGOM** en su calidad de propietario fiduciario es quien debe hacer la transferencia de dominio del inmueble objeto de la venta a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, todas las obligaciones que de la venta se deriven para el vendedor estarán radicadas en cabeza exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien responderá frente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del PROYECTO desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** ni el **FIDEICOMISO FA LAGOM** están obligados a responder por el saneamiento.

PARAGRAFO PRIMERO: Ante el acaecimiento de los eventos previstos en los numerales descritos a continuación, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá prorrogar la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, indicando la fecha en que se podrá proceder al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al aplazamiento, en todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quedarán obligados a suscribir el documento que formalice esta prórroga dentro del plazo que les indique **LA PROMITENTE VENDEDORA**:

1. Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo del proyecto objeto del presente contrato.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender o detener la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
4. Demoras en el proceso de registro del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH).
5. Retrasos en el proceso de conexión de servicios públicos por parte de las entidades estatales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, el plazo aquí pactado, para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización, por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito, por correo certificado y/o correo electrónico a la dirección registrada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en este mismo contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

PARÁGRAFO QUINTO: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se empezarán a causar intereses de subrogación del uno por ciento mes vencido (1%MV) sobre los saldos adeudados a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en este mismo contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: LAS PARTES acuerdan que si por circunstancias no imputables a ellas o que dependan de terceros, no se pudiere otorgar la escritura pública, tal evento no se considerará incumplimiento del presente contrato, en tal caso acuerdan que la fecha pactada se prorrogará por tres (3) meses calendario adicionales contados a partir de la fecha antes estipulada para efectuar la firma de la Escritura Pública.

SÉPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE. - **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará siempre entrega real y material del inmueble prometido en venta en la fecha relacionada en el **numeral séptimo (7) del CUADRO RESUMEN**. Para tales efectos, dentro de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** remitirá a **EL PROMITENTE COMPRADOR** una comunicación en la que anunciará la fecha de entrega, debiendo éste comparecer en la fecha y hora definida en tal comunicación. Si no se produjere tal comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

1. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, lo cual se informará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
2. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tales como, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en esta promesa, lo cual se comunicará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un acta y/o inventario suscrito por **EL PROMITENTE COMPRADOR** y por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se entenderá por entregado para todos los efectos y **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá reclamar las llaves en la oficina principal de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si como consecuencia de la negativa de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio descritos de manera no taxativa en el

PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM ENCARGO (XXXX)

Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según el acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **GRUPO MACANA S.A.S.**, hará entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, de manera simultánea con la entrega de los mismos según las actas correspondientes. En cuanto a los bienes comunes de uso y goce general **GRUPO MACANA S.A.S.**, hará entrega de los mismos al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento:

En la primera Asamblea de Copropietarios del edificio se designará el Consejo de Administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de los bienes comunes a efectos de apoyar al Administrador Definitivo del edificio en la diligencia de entrega de los bienes comunes. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la Asamblea, el Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de la copropiedad.

1. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.
2. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.
3. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **GRUPO MACANA S.A.S.**, levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o empleará cualesquiera medio que considere apropiado para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el edificio.
5. Surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregadas las zonas comunes de la copropiedad.

PARÁGRAFO QUINTO: tanto la fecha de entrega como la fecha de escrituración podrán modificarse unilateralmente por demoras o causas atribuibles a las entidades privadas o públicas en relación con los trámites adelantados ante estas (curadurías, empresas de servicios públicos, fondos de valorización, municipios, catastros, oficinas de registro, entre otros) a saber de manera no taxativa, como otorgamiento de licencias, asignación de nomenclatura, aprobación instalación de servicios públicos, afectaciones por valorización, registro de reglamentos de propiedad horizontal, entre otros.

Por tal motivo, en caso de presentarse el cambio de fechas previamente establecidas en este documento sobre escrituración y entrega del inmueble objeto de este contrato, por causas imputables a la citadas entidades, **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo comunicará con su debida antelación a **EL PROMITENTE COMPRADOR** acreditando el hecho fundante de la modificación en las fechas, pudiendo generar un plazo adicional a los pactados, sin que ellos predique incumplimiento de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y mucho menos se obligue a hacer reconocimiento de sanción alguna por parte de éste.

OCTAVA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - La enajenación del inmueble descrito y alindado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del edificio, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2.001 y en el Reglamento

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

de Copropiedad del edificio.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones generales de construcción que se anexan a este contrato y que se protocolizan con el reglamento de propiedad horizontal, las cuales se obliga a respetar, así como el reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del edificio y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, para lo cual deberá sujetarse a lo establecido en la ley 675 de 2001 y efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA estimó la cuota de administración una vez entregado el inmueble en el año 2025, por un valor de **doce mil pesos por metro cuadrado (\$12.000 /m²)**, este costo puede variar de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea de propietarios de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del edificio.

PARÁGRAFO CUARTO: en el reglamento de propiedad horizontal, destinación de las unidades privadas, se establecerá que: *“PARÁGRAFO TERCERO: DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EJERCER LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE VIVIENDA TURÍSTICA: Los propietarios de las unidades inmobiliarias de uso residencial pertenecientes al EDIFICIO, en virtud del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, quedan expresamente facultados para ejercer la actividad económica de vivienda turística, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley”.*

NOVENA: TITULO DE ADQUISICIÓN. - LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** vocera del **FIDEICOMISO FA LAGOM** es propietaria del bien inmueble donde se desarrolla y construye el proyecto **LAGOM**, fideicomiso que adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de esta transferencia de la siguiente forma:

- a. mediante escritura pública número dos mil quinientos setenta y dos (2572) del diez (10) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024) de la notaría once (11) de Bogotá, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** siendo la vocera del **FIDEICOMISO FA LAGOM** adquirió mediante transferencia de fiducia mercantil por cuenta de **GRUPO MACANA S.A.S** el derecho de dominio y posesión que ejercían sobre el inmueble identificado con la matrícula número 50N-31020 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona norte
- b. La edificación en él levantada es propiedad del FIDEICOMISO FA LAGOM, pero su construcción es desarrollada por el FIDEICOMITENTE del mismo.

PARÁGRAFO: GRUPO MACANA S.A.S. en su carácter de fideicomitente del **FIDEICOMISO FA LAGOM**, solicitó licencia de construcción sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-31020, con el fin de construir el edificio **LAGOM** cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción número **11001-1-25-0667** en la modalidad OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL expedida el diecinueve (19) de mayo de dos mil veinticinco (2025), debidamente ejecutoriada el veintiséis (26) de mayo del mismo año, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

DÉCIMA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. - **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de limitaciones, afectaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y/o quien haga sus veces para que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del edificio **LAGOM** el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS 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 **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la firma de la escritura. **EL PROMITENTE COMPRADOR** será el responsable por el pago de las contribuciones de valorización causadas, liquidadas o hecho exigibles, a partir de la firma del formulario de separación que da inicio a la negociación. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del edificio y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.

Serán de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** todos los impuestos prediales causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá el valor de los impuestos prediales que se causen sobre el inmueble y cumplirá con los deberes de declaración, presentación y pago. En consecuencia **EL PROMITENTE COMPRADOR** reembolsará a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en forma proporcional el valor del impuesto predial correspondiente a los meses que falten del año fiscal. En caso que se haya cancelado el impuesto predial por el globo de terreno en mayor extensión, **EL PROMITENTE COMPRADOR** cancelará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad horizontal del edificio.

DÉCIMA SEGUNDA: SERVICIOS PÚBLICOS. - **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el inmueble objeto del presente contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades Distritales, Municipales, Nacionales, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el documento denominado "Especificaciones Generales De Construcción", que hacen parte de este contrato. En todo caso se deja constancia que se hace entrega en total funcionamiento de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas del inmueble prometido en venta, señalada en tal documento.

PARÁGRAFO PRIMERO: salvo que exista culpa o negligencia o culpa de su parte, en ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía, lo cual declara conocer y aceptar **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la suscripción del presente documento. Como el inmueble prometido será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación.

PARAGRAFO SEGUNDO: PREVISIONES GENERALES: Será de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR:** a) El cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica; en el evento en que LA

PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM ENCARGO (XXXX)

PROMITENTE VENDEDORA efectúe algún abono por dicho concepto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a rembolsar dicha suma a favor de aquél. **b)** La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.

c) El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble a partir de la fecha de entrega del mismo y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, conservación del edificio y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el edificio **LAGOM d)** Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa, **e)** se obliga de manera inmediata una vez la **PROMITENTE VENDEDORA** haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la facturade pago.

DÉCIMA TERCERA: ARRAS - Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** vaya recibiendo de parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Tales arras se pactan de la siguiente manera:

1. En caso de incumplimiento por parte del **EL PROMITENTE COMPRADOR** perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** restituirá por el doble tal suma recibida como factor valorativo de perjuicios y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
3. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extra juicio. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de quince (15) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

DÉCIMA CUARTA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS. - A partir de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio del inmueble. En este sentido, **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar:

1. **En relación con los acabados:** que el inmueble prometido en venta es entregado con acabados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** de acuerdo a las especificaciones de construcción anexas a este contrato.
2. **En relación con las garantías:** que **LA PROMITENTE VENDEDORA** responderá ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

- a. **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, **EL PROMITENTE COMPRADOR** debe verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el INVENTARIO que se levante con el fin de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, vidrios e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
- b. **En el mes siguiente a la entrega** del inmueble, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá formular los reclamos por el FUNCIONAMIENTO de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no responderá ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo.
- c. **En el año siguiente a la entrega** del inmueble **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya adquirido el inmueble y por lo tanto tenga la calidad de propietario no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se entregue el inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de su inmueble y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá informar a **GRUPO MACANA S.A.S.**, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

PARÁGRAFO TERCERO: Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por la estabilidad de la Construcción por un término de diez (10) años de conformidad con lo previsto en la ley 1480 de 2011.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** efectúen reformas parciales o totales en el inmueble objeto de este contrato, las garantías otorgadas por **GRUPO MACANA S.A.S.** perderán su vigencia

DÉCIMA QUINTA: GASTOS. - Las partes acuerdan que conforme al tipo de vivienda objeto de esta promesa, los derechos notariales e impuesto de registro que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa, los que se originen con el otorgamiento a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, serán asumidos por la parte y en el porcentaje que se indica en el **numeral octavo (8) del CUADRO RESUMEN**.

PARÁGRAFO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a cancelar con sus propios recursos las sumas de dinero correspondientes a los gastos señalados en la presente cláusula, con mínimo cinco (5) días de anterioridad a la fecha de suscripción y otorgamiento de la escritura pública.

DÉCIMA SEXTA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS: **LA PROMITENTE VENDEDORA** como responsable de la enajenación del inmueble materia del presente contrato de promesa de compraventa, realizó el trámite de radicación de documentos **No. xxxx** ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

GRUPO MACANA S.A.S. en su carácter de fideicomitente del **FIDEICOMISO FA LAGOM** , solicitó licencia de

PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM ENCARGO (XXXX)

construcción sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-31020, con el fin de construir el edificio **LAGOM** cuyo desarrollo fue autorizado mediante licencia de construcción número **11001-1-25-0667** en la modalidad OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL expedida el diecinueve (19) de mayo de dos mil veinticinco (2025), debidamente ejecutoriada el veintiséis (26) de mayo del mismo año, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

DÉCIMA SÉPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO - El presente contrato termina por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes;
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**;
4. Por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**;
5. Por haberse denunciado legalmente la desaparición de **EL PROMITENTE COMPRADOR**;
6. Si por cualquier medio se constata que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, su cónyuge ó compañero(a) permanentes, figuran o aparecen en la LISTA CLINTON creada por la Oficina de Control de Bienes Extranjeros (OFAC) de Estados Unidos de Norteamérica y actualizada en nuestro país por la Embajada de dicho Estado o en cualquier otra lista que identifique a personas supuestamente vinculadas al lavado de activos o financiación del terrorismo.
7. Por mutuo acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, copia de la lista Clinton o de la lista de que se trate, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de muerte o incapacidad de uno de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a **GRUPO MACANA S.A.S.** para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien correspondan sus derechos, según el caso. Si la promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que no haya muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz. En el encargo fiduciario se pactará que la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados.

DÉCIMA OCTAVA: CONTRATO INTUITO PERSONAE - El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Por ello, la cesión del presente contrato por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s), de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero debidamente registrado en la Secretaría del Hábitat y/o quién asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

DÉCIMA NOVENA: AUTORIZACION PARA UTILIZAR Y COMPARTIR DATOS PERSONALES- Autorizo (amos) expresamente a **GRUPO MACANA S.A.S.** a utilizar nuestros datos personales para el desarrollo de los fines propios de la relación contractual que se establezca. Igualmente, para que en el evento en que **GRUPO MACANA S.A.S.** desarrolle alianzas comerciales con otras entidades que busquen ofrecer productos o servicios que puedan

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

resultar de mi interés, me contacten. Así como para la realización de actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que sean realizadas directamente por **GRUPO MACANA S.A.S**, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares. Para mayor información sobre nuestra política de tratamiento de datos personales consultar www.grupomacana.com

VIGÉSIMA: MODIFICACIÓN CONDICIONES CONTRATO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta(n) que desde la fecha de suscripción del presente contrato de promesa de compraventa y hasta sesenta (60) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se procederá a suscribir un otrosí a la promesa de compraventa realizando los ajustes solicitados. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

VIGÉSIMA PRIMERA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA. - **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que las comunicaciones que se le envíe de conformidad con lo previsto en este contrato, se le deben remitir a la dirección que se indican en el **numeral segundo (2) del CUADRO RESUMEN**, en todo caso será responsabilidad de **EL PROMITENTE COMPRADOR** comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

Para constancia de todo lo anterior, se firma este documento y la fecha de firma será la mencionada en el soporte generado por el sistema de verificación de firma digital.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

CUADRO RESUMEN

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: LAGOM es un proyecto conformado por 31 unidades VIS, 14 unidades NO VIS y un (1) local comercial; desarrollado y construido en una sola etapa, ubicado en la Carrera 45A No.106-15 en el barrio Pasadena de Bogotá. A la fecha de suscripción del presente contrato el proyecto pertenece al estrato provisional cinco (5).

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

Nombre:
Cédula:
Celular:
Correo electrónico:
Dirección de domicilio:

3. INMUEBLE:

ÁREA CONSTRUIDA:
ÁREA PRIVADA:

4. PRECIO DEL INMUEBLE:

Nota: el inmueble se vende en precio fijo.

5. PLAN DE PAGOS:

- a. Valor cuota inicial: \$
- b. Valor crédito: \$

6. La escritura pública de compraventa se suscribirá el día 29 del mes agosto del año 2025 en la notaría 81 ubicada en la carrera 24 #14 – 48/62 Sur, Barrio Restrepo a las 11:00am.

***Nota:** en caso que existan circunstancias que impliquen la modificación de esta fecha, esta será informada de forma oportuna.*

7. Fecha de entrega del inmueble el día 29 del mes agosto del año 2025 a las 11:00am.

Nota: en caso que existan circunstancias que impliquen la modificación de esta fecha, esta será informada de forma oportuna.

En caso que EL PROMITENTE COMPRADOR tome crédito bancario deberá suscribir un pagaré para poder realizar la entrega del inmueble antes del desembolso del crédito.

**PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM
ENCARGO (XXXX)**

8. GASTOS ESTIMADOS

Concepto	Porcentaje Comprador	Porcentaje Vendedor	Entidad Responsable
Beneficencia	100%	0%	Gobernación
Registro	100%	0%	Notariado y registro
Certificado de tradición	100%	0%	Notariado y registro
Gastos del crédito	100%	0%	Entidad crediticia
Gastos notariales	50%	50%	Notaría 81

Nota: como se indica en el documento, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a cancelar con sus propios recursos las sumas de dinero correspondientes a los gastos señalados, con mínimo cinco (5) días de anterioridad a la fecha de suscripción y otorgamiento de la escritura pública.

Los valores definitivos corresponderán a la liquidación que realice cada una de las entidades responsables en el momento de la escrituración.

PROMESA DE COMPRAVENTA LAGOM ENCARGO (XXXX)

ANEXO

 CÓDIGO FECHA 2024-11-07		ESPECIFICACIONES DE ACABADOS Y MATERIALES APTOS (Tipo A)
Zona	Item	Especificación
Acaba principal	Piso	Piso EPO ref. Karmelo Casemelo Sello
	Guardacostas	En MDF color similar al piso
	Muros	Pintura, estudio y Simón de pintura
	Muebles	Closet en madera ref. Elmerado Primavera
	Puerta	Puerta exterior en madera ref. Elmerado Primavera
	Techo	Estudio y pintura
Acaba auxiliar (si aplica)	Piso	Piso EPO ref. Karmelo Casemelo Sello
	Guardacostas	En MDF color similar al piso
	Muros	Pintura, estudio y Simón de pintura
	Muebles	Closet en madera ref. Elmerado Primavera
	Puerta	Puerta exterior en madera ref. Elmerado Primavera
	Techo	Estudio y pintura
Sala	Puerta	Puerta exterior en madera ref. Elmerado Primavera
	Comodín de sala	Comodín de sala, estudio negro
	Piso	Coran color. Coran Piso Paro Sansón Gris mudano
	Muros	Pintura, estudio y Simón de pintura
	Muebles (Sofá)	Black Vento Diva Casa Unica Casera
	Muebles (Sofá)	Coran color. Coran Piso Paro Sansón Gris mudano
	Quemador estufa	Quemador SMART estudio negro
	Lavamanos	Lavamanos de acero inoxidable
	Muebles	Quemador estudio
	Instalaciones	Accesorios de 8 clases y similares
	Refrigerador	Refrigerador estudio negro
	Techo	Estudio y pintura
	Cubierta de sala	Refrigerador estudio negro
	Closet de sala	Comodín de sala
	Divisor de sala	Divisor de sala
	Papeles	Papeles de sala
	Colchoneta	Agua
Cocina	Piso	Piso EPO ref. Karmelo Casemelo Sello
	Guardacostas	En MDF color similar al piso
	Pared	Pared en madera
	Muros	Pintura, estudio y Simón de pintura
	Techo	Estudio y pintura, con láminas de pintura en estudio
	Estufa	Estufa estudio 4 quemadores
	Quemador	Quemador estudio negro
	Closet de cocina	Closet de cocina estudio negro
	Lavaplatos	Pared en acero inoxidable de lavaplatos
	Muebles de cocina	Muebles de cocina estudio negro
	Muebles de cocina	Muebles de cocina estudio negro
Zona Lavandería	Piso	Piso EPO ref. Karmelo Casemelo Sello
	Guardacostas	En MDF color similar al piso
	Techo	Estudio y pintura, con láminas de pintura en estudio
Acabados Generales	Instalación	Paredes de muros de 12"
	Puerta exterior	Puerta exterior en madera con láminas y marco exterior, hoja en aluminio
	Veredas	En aluminio negro
	Puerta de zona de lavaplatos	En aluminio
	Estufa	En aluminio con estudio de pintura y Simón de pintura

EN RELACIÓN AL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ALGUNOS DE LOS ACABADOS MENCIONADOS EN LA ANTERIOR RELACIÓN DE ESPECIFICACIONES PODRÁN VARIAR, CASO EN EL CUAL SERÁN REEMPLAZADOS POR OTROS IGUAL O MEJOR CALIDAD.

Mediante este documento se deja constancia que GRUPO MAGALHAES S.A. y GRUPO MAGALHAES S.A.S. no otorgan nada diferente a lo relacionado en las presentes especificaciones, la cuales son las que se aplicarán en los trabajos.

Lagom

ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNES

PL. RAZÓN AL COMPORTAMIENTO DE METRÓPOLIS LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, A GUISO DE LOS ACABADOS
MENDICAJOS EN LA AMBIENTACIÓN RELACION DE ESPECIFICACIONES POUJAN VARIAR, CASO EN EL CUAL SEHON REEMPLAZARLOS
POR OTROS QUEM. EN LA MISMA CANTIDAD.

Página 18 de 18

NOTARÍA 81
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D. C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTISEIS (2026). -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

-----FORMATO DE CALIFICACIÓN – -----

-----IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA N°:	
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-	
CÉDULA CATASTRAL N° :	(Mayor Extensión)

UBICACIÓN DEL PREDIO:	URBANO (X)	RURAL ()
NOMBRE O DIRECCIÓN: Carrera 45A No.106-15, Apartamento No. xx, que hace parte del Edificio Lagom - Propiedad Horizontal, de la Ciudad de Bogotá D.C.		

- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO . -

Código No.	Acto
125	Compraventa

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Código 304	SI ()	NO (XXX)
-------------------	--------	-----------------

VALOR DEL ACTO

VENTA

AVALÚO CATASTRAL	VALOR DE LA NEGOCIACIÓN
\$ (Mayor Extensión)	\$

PERSONAS QUE INTERVIENEN

PARTE VENDEDORA

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien actúa únicamente como Vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso FAI Lagom (antes FA LAGOM). Representante Legal: Silvia Ruth Palomino Jerez	Nit. No. 900.520.484-7 Nit. No. 900.531.292-7 C.C.No. 51.893.549
Grupo Macana S.A.S. Representante Legal: Lukas Giraldo Cardona	Nit. No. 900.236.805-0 C.C.No. 75.085.085

PARTE COMPRADORA –

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	C.C.No.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los () días del mes de diciembre del año dos mil veintiséis (2026), ante mí, MARÍA DEL PILAR YEPES MONCADA, NOTARÍA OCHENTA Y UNO (81) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----

Comparecieron: 1.- **SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.893.549 de Bogotá, quien obra en calidad de representante legal de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, identificada con NIT 900.520.484-7, registrada con matrícula mercantil número 02209744, inicialmente constituida con la denominación de "CORREVAL FIDUCIARIA S.A. sigla "FIDUCORREVAL", mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) de fecha veinticinco (25) de abril del año dos mil doce (2012) otorgada y autorizada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C.,

que adoptó su actual denominación por reforma estatutaria solemnizada mediante escritura pública número dos mil quinientos setenta y ocho (2578) de fecha veintiuno (21) de octubre del año dos mil trece (2013) otorgada y autorizada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C., autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número ochocientos setenta y seis (876) de fecha trece (13) de junio del año dos mil doce (2012), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se anexan para su protocolización, sociedad que comparece en el presente acto única y exclusivamente en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FAI LAGOM** (antes FA LAGOM), identificado con NIT No. 900.531.292-7 quien comparece en el presente instrumento público. -----

2.- LUKAS GIRALDO CARDONA, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.085.085 expedida Manizales, quien actúa en su condición de Representación Legal de la sociedad **GRUPO MACANA S.A.S.**, sociedad constituida por documento Privado de Asamblea de Accionistas, de fecha dieciséis (16) de agosto del año dos mil ocho (2008) inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintiséis (26) de agosto del año dos mil ocho (2008), con el número 01237476 del libro IX, identificada con el NIT No. 900.236.805-0, todo lo cual consta en el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien comparece en el presente instrumento público en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como único responsable del proyecto inmobiliario. --

Que el PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI LAGOM (Antes FA LAGOM), cuya vocera y administradora es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. fue constituido inicialmente mediante documento

privado de fecha diez (10) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024) entre **GRUPO MACANA S.A.S** en calidad de Fideicomitente y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** por el cual se constituyó el **FIDEICOMISO FA LAGOM**, el cual fue modificado Integralmente a un fideicomiso de administración inmobiliaria denominado **FAI LAGOM**. Posteriormente mediante escritura pública número 2572 de fecha 10 de septiembre del año 2024 otorgada y autorizada en la Notaria 11 del Círculo de Bogotá D.C., fue incrementado con la transferencia del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-31020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, contrato de fiducia donde Consta que la sociedad **GRUPO MACANA S.A.S es FIDEICOMITENTE** y en dicha calidad, es la encargada de llevar por cuenta y riesgo las labores de promoción, comercialización, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO LAGOM**, siendo esta sociedad la responsable del desarrollo inmobiliario en todos sus aspectos financieros, jurídicos, constructivos y técnicos y en adelante denominados **LA PARTE VENDEDORA** por una parte y, por la otra parte,

,
de nacionalidad colombiana, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número

expedida en , de estado civil

, quien actúa en nombre propio y en adelante denominado **LA PARTE COMPRADORA**, quienes manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA.- OBJETO: **LA PARTE VENDEDORA** mediante el presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material, que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO**

NUMERO xx (xx), que hace parte del **EDIFICIO LAGOM - PROPIEDAD HORIZONTAL**, distinguido en la nomenclatura urbana con el número ciento seis - quince (No.106-15) de la carrera cuarenta y cinco A (45A), de la ciudad de Bogotá D.C., y comprendido dentro de los siguientes linderos generales y especiales tomados del respectivo título reglamento de propiedad horizontal: -----

LINDEROS ESPECIALES: APARTAMENTO NUMERO XX (xx), -----

LINDEROS GENERALES. EDIFICIO LAGOM - PROPIEDAD HORIZONTAL, Lote diez (10) de la manzana A-dos (A-2) solar ubicado en el Distrito Especial de Bogotá con extensión de 687,21 V2 que equivale aproximadamente a 451,10 metros cuadrados y linda: POR EL OCCIDENTE en longitud de veintiséis metros con veinticinco centímetros (26,25m) con el lote número once (No.11) de la manzana A-dos (A-2); POR EL NORTE en longitud de diecisiete metros con veinticinco centímetros (17,25m) con el lote número nueve (No.9) de la misma manzana; POR EL ORIENTE en longitud de veintiséis metros con veinticinco centímetros (26,25m) con la transversal veintinueve (29) hoy carrera cuarenta y cinco A (K45A) y POR EL SUR: en longitud de diecisiete metros con veinticinco centímetros (17,25m) con la calle ciento cinco (CL105).-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble objeto de la presente escritura le corresponde el registro catastral número **XXX** (Mayor Extensión), y el folio de matrícula inmobiliaria número **XXXX** y el **coeficiente de copropiedad del XXX%**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Siguiendo lo señalado en la instrucción administrativa cero uno (01) de fecha trece (13) de abril del año dos mil dieciséis (2016), emanada por la Superintendencia de Notariado y

Registro, se han transcrito los linderos generales y especiales, teniendo en cuenta el sistema descriptivo, según lo señalado en el decreto 1365 de 1.986. reglamentario en las Leyes 182 de 1.948 y 1985, en concordancia con el Parágrafo 2 de la instrucción administrativa inicialmente citada. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la cabida y linderos anteriormente descritos, la venta del citado inmueble se hace como cuerpo cierto y en el estado actual en que se encuentra. -----

PARÁGRAFO CUARTO: PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del inmueble descrito y alinderado comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino también el derecho de copropiedad en el porcentaje señalado para el inmueble sobre los bienes comunes contenido en el reglamento de propiedad horizontal, constituido por la escritura pública número **XXX (XXX)** de fecha **XXXX (XX)** de agosto del año dos mil veinticinco (2.025), otorgada y autorizada en la Notaría **XX (XX)** del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., a los correspondientes folios de matrículas inmobiliarias. -----

NOTA: No se protocoliza parte pertinente del citado Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido con el Art. 62 del decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019 que modifica el Art. 80 del decreto Ley 960 de 1970. -----

SEGUNDA.- TÍTULO Y MODO DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE: El

inmueble objeto de la presente compraventa fue adquirido por **LA PARTE VENDEDORA**, así: **a)** Inicialmente la Sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FA LAGOM adquirió el lote de terreno en donde se construyó EL EDIFICIO LAGOM - PROPIEDAD HORIZONTAL, por Transferencia de Dominio por Adición a Fiducia Mercantil de los señores CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO, JONATHAN IREGUI RESTREPO, CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO Y SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO de conformidad con la escritura pública de compraventa número 2572 de fecha 10 de septiembre del año 2024, otorgada y autorizada en la Notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula Inmobiliaria número 50N-31020; -----

b) La construcción por haberla levantado a sus propias expensas, de conformidad con la Licencia de Construcción No. 11001-1-25-0667 del 19 de mayo del año 2025, debidamente ejecutoriada el 26 de mayo del año 2025, expedida por la Curaduría Urbana número uno (1) de Bogotá D.C., mediante la cual se concede Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total, y constituyo el reglamento de propiedad horizontal de conformidad con la escritura pública número (XXX) de fecha (XX) del año dos mil veinticinco (2.025), otorgada y autorizada en la Notaría (XX) del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., **correspondiéndole al inmueble objeto de la presente escritura el folio de matrícula inmobiliaria número (XX).** Por lo expuesto **LA PARTE VENDEDORA** garantiza a **LA PARTE COMPRADORA** que el inmueble objeto de la presente negociación es de su exclusiva propiedad y que no ha efectuado enajenación anterior a la presente **escritura**. ----

TERCERA.- PRECIO: El precio de la presente compraventa es la suma

de

DE PESOS M/CTE (\$)) M/CTE, que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido de **LA PARTE COMPRADORA** a su entera satisfacción. -----

PARAGRAFO PRIMERO: Dando cumplimiento a lo establecido en el inciso sexto (6º) del Artículo sesenta y uno (61) de la Ley dos mil diez (2010) del veintisiete (27) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), la cual modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario en cuanto al precio, los enajenante(s) y adquirente(s) declaran, bajo la gravedad del juramento, que el precio aquí consignado es real y no es objeto de pactos privados en los que hayan convenido un valor **diferente. Que,** además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de este instrumento. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Igualmente manifiestan los comparecientes que el precio señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediación. -----

PARAGRAFO TERCERO: De otra parte, agregan que es de su conocimiento que a partir del **primero (1º) de enero de dos mil veinte (2020),** no **serán** constitutivos de costo de los bienes **raíces, aquellas sumas que no se hayan desembolsado** a través de entidades financieras. -----

CUARTA.- SANEAMIENTO Y LIBERTAD: **LA PARTE VENDEDORA,** garantiza que el inmueble objeto de la presente compraventa es de su

exclusiva propiedad, se encuentra libre de demandas civiles, condiciones resolutorias, embargos judiciales, hipotecas, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, desmembraciones, usos, habitación, usufructo, censos, pleito pendiente, patrimonio de familia inembargable, **y en general lo garantiza libre de cualquier gravamen, a excepción de las limitaciones provenientes del reglamento de propiedad horizontal a que está sujeto el inmueble**, en todo caso, **LA PARTE VENDEDORA** se obliga al saneamiento de los vicios redhibitorios y de la venta misma conforme a la ley. -----

LA PARTE VENDEDORA dará aplicación a lo estipulado en el artículo 116 de la ley 9 de 1989 “en la enajenación de inmuebles. La obligación de pago de los impuestos que graven, la finca raíz corresponderá al enajenante. Esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador.” -----

PARÁGRAFO: El inmueble que se vende se entregará dotado de los servicios públicos definitivos, conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1.968, “La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.” -----

QUINTA. - GARANTIA DE ESTABILIDAD: LA PARTE VENDEDORA

otorgará las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la ley 1480 de 2011. “Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.” -----

SEXTA.- ENTREGA: **LA PARTE VENDEDORA** declara que en la fecha hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a **LA PARTE COMPRADORA**, permitiendo la quieta y pacífica posesión del inmueble, el cual entrega a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones hasta la fecha del presente instrumento público, siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha en relación con el citado inmueble, proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase. -----

PARAGRAFO: *La entrega de los bienes comunes se deberá efectuar de manera simultánea con la entrega de los bienes privados, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual indica: “Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y*

enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. ----

PARÁGRAFO 1o. *Cuando se trate de conjuntos o proyectos contruidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. -----*

PARÁGRAFO 2o. *Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.” -----*

SÉPTIMA – DESENGLOBE: LA PARTE VENDEDORA adelantará el trámite de desenglobe de la unidad inmobiliaria materia de la presente escritura ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

OCTAVA.- GASTOS NOTARIALES, DE REGISTRO Y RETENCIÓN EN LA FUENTE: Las partes han acordado que los gastos notariales que ocasiona el otorgamiento del presente instrumento público serán sufragados por los contratantes en igual proporción. Los gastos del impuesto de **registro y anotación (circular 639 del 16 de septiembre del 2021)** y los derechos de registro que demanda el otorgamiento de esta escritura serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA**. Lo

correspondiente a la retención en la fuente causada por la enajenación del inmueble será a cargo de **LA PARTE VENDEDORA**. -----

PARAGRAFO. PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. De conformidad con el artículo 120 de la Ley 388 /97 (modificatorio del numeral 2º del Decreto 78 de 1987), se deja constancia que los documentos exigidos para la obtención del permiso de ventas fueron radicados bajo el No. 1-2024-27465 del 26 de junio del año dos mil veinticuatro (2024), ante SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA de Bogotá, cuya fotocopia **simple** se protocoliza con esta escritura. -----

Presente **LA PARTE COMPRADORA**, de las condiciones civiles e identificación ya anotadas, dijo: -----

- a)** Que acepta la presente escritura y en especial la venta aquí contenida, por estar de acuerdo con todo lo estipulado. ----- **b)** Que declara haber recibido el inmueble que adquiere por este instrumento a entera satisfacción. ----- **c)** Que canceló a **LA PARTE VENDEDORA** el precio convenido en la negociación, con dineros de procedencia lícita. ----- **d)** Que conoce, acepta y se somete al régimen de propiedad horizontal a que está sometido el citado inmueble. -----
- e)** Que verificó el estado actual de los servicios públicos y los pagos correspondientes a los mismos. -----

LOS COMPARECIENTES hacen constar: -----

- 1.** Que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad, el folio de

matrícula inmobiliaria, la tradición, los linderos del inmueble, el coeficiente de copropiedad y el Reglamento de Propiedad Horizontal, por lo cual DECLARAN que aprueban este instrumento sin reserva alguna, tal como quedó redactado. -----

2. Que las declaraciones e informaciones consignadas en el presente instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad derivada de cualquier error o inexactitud en la misma que se detecte con posterioridad por cualquiera de los intervinientes. --

3. Así mismo expresan que conocen la ley y saben que **la Notaria** responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

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

5. LA PARTE COMPRADORA expresó haber verificado que **LA PARTE VENDEDORA** es realmente la titular del derecho de dominio y de la posesión real y material sobre el inmueble que se transfiere, pues estableció diligentemente con los procedimientos legales correspondientes, la verdadera situación jurídica del mismo, entre otros, con fundamento en los documentos de identidad de la parte vendedora y de los títulos **antecedentes, conjuntamente** con el certificado de tradición y libertad del inmueble. -----

Finalmente **el(la) Notario(a)** advierte a **LOS COMPARECIENTES**, que cualquier aclaración a la presente escritura pública, que implique el otorgamiento de una nueva, causará costos que serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES**, por lo cual la Notaría no

aceptará correcciones o modificaciones, sino en la forma y casos previstos por la ley. -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Para los efectos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, y presente **LA PARTE VENDEDORA**, previa indagación **del(la) Notario(a)** sobre el particular, declara bajo la gravedad del juramento que su estado civil es el señalado en la comparecencia inicial, y que **el** inmueble que se enajena **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** - -----

Presente **LA PARTE COMPRADORA** previa indagación **del(la) Notario(a)** sobre el particular, declara bajo la gravedad del juramento que su estado civil es el señalado en la comparecencia inicial, y que **el citado** inmueble **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** por la siguiente razón:

En consecuencia, **EL(LA) NOTARIO(A) DEJA CONSTANCIA** que, por lo anteriormente manifestado bajo la gravedad del juramento por **LA PARTE COMPRADORA**, **el** inmueble que adquiere por este instrumento **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** -----

Se advirtió a los contratantes que la ley establece que “Quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar” (inc. 4, Art.6, L. 258/96). -----

PROTECCION DE DATOS. -----

Los datos personales aquí aportados por los **comparecientes**, formarán parte de los ficheros automatizados existentes en la Notaria para la formalización del presente documento, su facturación y seguimiento

posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y el resto de las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria y expresamente dan su consentimiento para el almacenamiento y uso. -----

Esta información será tratada y protegida según la ley orgánica 1581 de 2012 de protección de datos de carácter personal, la legislación notarial y las normas que lo reglamentan o complementan. El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de acuerdo a los procedimientos y dirigiéndose a **el(la) Notario(a)** autorizante de este documento, como responsable de la conservación de la información en custodia. -----

ACEPTACION NOTIFICACIONES ELECTRONICAS: Los otorgantes manifiestan bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que SI dan su consentimiento para ser notificados por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. - Leída esta escritura por los comparecientes de conformidad con lo anteriormente señalado, realizadas las advertencias de rigor para efectos de la suscripción del presente Acto y una vez aprobado por los mismos, se firma ante mí, **EL(LA) NOTARIO(A)** QUE LO AUTORIZA. -----

A los otorgantes se les advirtió la necesidad del registro de la presente escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los dos (2) meses siguientes, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de incurrir en intereses moratorios por mes o fracción hasta el efectivo registro de la misma. POR LO EXPUESTO,

EL(LA) NOTARIO(A) AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO. -----

DOCUMENTOS Y ANEXOS. - Se protocolizan los documentos con base en la **Artículos 43 y 44 de la Ley 960 de 1970**, Ley 44 de 1990, Artículo 129 y 160 del Decreto 807 de 1.993, los Decretos 129 y 130 de 1994 y **Decreto 1069 del 2015 Artículo 2.2.6.1.2.1.13 y 14**. Se presentaron los siguientes COMPROBANTES FISCALES como requisito legal para la suscripción de la presente escritura pública: -----

1.- (MAYOR EXTENSIÓN) CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO GRAVABLE

2021. No. Referencia Recaudó: -----

NÚMERO DE FORMULARIO: . -----

Chip: AAA0126HSPP. -----

Matrícula Inmobiliaria: 050N31020. -----

Cédula Catastral: . -----

Dirección del Predio: KR 45A 106 15. -----

AUTOAVALÚO: \$. -----

FECHA DE PRESENTACIÓN: . -----

CONSECUTIVO TRANSACCIÓN: . -----

LUGAR DE PRESENTACIÓN: -----

2- (MAYOR EXTENSIÓN) CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL. -----

PIN DE SEGURIDAD: . -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 45A 106 15. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N31020. -----

CÉDULA CATASTRAL: SB. -----

CHIP: AAA0126HSPP. -----

FECHA DE EXPEDICIÓN: **/2026.** -----

FECHA DE VENCIMIENTO: **/2027.** -----

A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. . Consecutivo No. . -----

3.- (MAYOR EXTENSIÓN) ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE BAJAR CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO DE PREDIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA, EN SU REEMPLAZO SE PROTOCOLIZA EL INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS EXPEDIDO POR LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, OBJETO O SUJETO: AAA0125TYRJ. DATOS DEL REPORTE: 19/08/2021. -----

No registra obligaciones presentes en el sistema de información tributaria. -----

4.- CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD No. XXXX, CON FECHA DE IMPRESIÓN
DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS (2026). -----

CONSTANCIA NOTARIAL No. 1.- (ART. 29 LEY 675 DE 2001). Para dar cumplimiento al artículo 29 de la ley 675/2001. Se deja constancia que por tratarse de una construcción nueva, no se ha generado valor alguno por concepto de administración, y no se adjunta paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes. -----

CONSTANCIA NOTARIAL No. 2.- Que de acuerdo con la Instrucción administrativa No. 12 del 31 de julio del año 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro que trata de: “TEMA: Certificado técnico de ocupación Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 por el cual se modifica parcialmente el reglamento Colombiano de construcciones sismo resistentes NRS-10” **el suscrito Notario** deja constancia que **Edificio Lagom - Propiedad Horizontal**, al cual pertenecen la unidad privada objeto de esta venta, **NO** se le exige EL CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN toda vez que en el anexo técnico del decreto No. 945 del 5 de junio de 2017 en lo relacionado a la supervisión técnica

independiente en la sección 9.1.3.9 menciona que de acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997 y la Ley 796 de 2016, la construcción que tenga o supere los 2.000 Mts.2 de área construida independiente de su uso, deben someterse a una supervisión técnica independiente relacionada de acuerdo con lo establecido en el título primero de este reglamento NSR-10. -----

LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE ELABORÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CÓDIGO DE BARRAS Nos:

Derechos Notariales (Res 0536/22/01/2021 Modificada por medio de la Resolución 0545/25/01/2021):\$

I.V.A.:\$

RETENCIÓN EN LA FUENTE:\$

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: DE DICIEMBRE DOS MIL VEINTISEIS (2026) DE LA NOTARÍA OCHENTA Y UNO (81) DE BOGOTÁ D.C.

LA PARTE VENDEDORA

x

SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

C.C. N°

Dirección.

Tel.

E-mail

Estado civil

Actividad Económica

Persona Expuesta Políticamente **SI** () **NO** ()

Quien actúa como Representante Legal de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A vocera del FIDEICOMISO FAI LAGOM (antes FA LAGOM), con Nit No. 900.531.292-7

x

LUKAS GIRALDO CARDONA

C.C. N°

Dirección.

Tel.

E-mail

Estado civil

Actividad Económica

Persona Expuesta Políticamente **SI** () **NO** ()

Quien actúa como Representante Legal de GRUPO MACANA S.A.S., con NIT No. 900.236.805-0

LA PARTE COMPRADORA

x

C.C. N°

Dirección.

Tel.

E-mail

Estado civil

Actividad Económica

Persona Expuesta Políticamente **SI** () **NO** ()

Obrando en nombre propio

MARÍA DEL PILAR YEPES MONCADA
NOTARÍA OCHENTA Y UNO (81)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURACIÓN – RAD. 2021-	
RADICO:	_____
DIGITO: Fanny Marín	_____
HUELLA Y BIOMETRIA	_____
LIQUIDO:	_____ REV/LEGAL 1: _____
REV/LEGAL 2:	_____

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-15	2. Solicitante: GRUPO MACANA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda LAGOM				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	489.000	48,90	10.000	324.07		2026	\$ 1.508.910	
Valor mínimo	226.337	23,80	4.629	150,00				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 31		VIS REN.URB 4		NO VIP/VIS 10	
9. Observación:	Las ventas totales de este anexo difieren de las ventas totales del proyecto ya que en este anexo no se incluye la venta del local comercial ubicado en primer piso el cual tiene un valor de \$614.038.000 Son 31 aptos VIS, 10 NO VIS, 4 residencial colectiva (el formato lo clasifica como VIS REN.URB y no permite corregir) y 1 local comercial. La licencia de construcción está aprobada de esa manera (documento adjunto a la radicación), POT 555 de 2021.					 10. Firma del Solicitante		
FILA VALIDACIÓN 						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?		
Totales						30,00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV

	45	\$ 12.035.432	1.751,60 m²	\$ 3.610.629				
1	105 VIS	226.337	42,40	67.901	226.337	5.338	30,00%	VIS
2	201 VIS	226.337	38,50	67.901	452.673	5.879	30,00%	VIS
3	202	238.000	23,80	71.400	690.673	10.000	30,00%	VIS REN.URB
4	203 VIS	226.337	39,00	67.901	917.010	5.804	30,00%	VIS
5	204 VIS	226.337	39,00	67.901	1.143.346	5.804	30,00%	VIS
6	205 VIS	226.337	40,70	67.901	1.369.683	5.561	30,00%	VIS
7	206 VIS	226.337	39,10	67.901	1.596.019	5.789	30,00%	VIS
8	207 VIS	226.337	39,60	67.901	1.822.356	5.716	30,00%	VIS
9	301 VIS	226.337	38,50	67.901	2.048.692	5.879	30,00%	VIS
10	302	238.000	23,80	71.400	2.286.692	10.000	30,00%	VIS REN.URB
11	303 VIS	226.337	39,00	67.901	2.513.029	5.804	30,00%	VIS
12	304 VIS	226.337	39,00	67.901	2.739.365	5.804	30,00%	VIS
13	305 VIS	226.337	40,70	67.901	2.965.702	5.561	30,00%	VIS
14	306 VIS	226.337	39,10	67.901	3.192.038	5.789	30,00%	VIS
15	307 VIS	226.337	39,60	67.901	3.418.375	5.716	30,00%	VIS
16	401 VIS	226.337	38,50	67.901	3.644.711	5.879	30,00%	VIS
17	402	238.000	23,80	71.400	3.882.711	10.000	30,00%	VIS REN.URB
18	403 VIS	226.337	39,00	67.901	4.109.048	5.804	30,00%	VIS
19	404 VIS	226.337	39,00	67.901	4.335.384	5.804	30,00%	VIS
20	405 VIS	226.337	40,70	67.901	4.561.721	5.561	30,00%	VIS
21	406 VIS	226.337	39,10	67.901	4.788.057	5.789	30,00%	VIS
22	407 VIS	226.337	39,60	67.901	5.014.394	5.716	30,00%	VIS
23	501 VIS	226.337	38,50	67.901	5.240.730	5.879	30,00%	VIS
24	502	238.000	23,80	71.400	5.478.730	10.000	30,00%	VIS REN.URB
25	503 VIS	226.337	39,00	67.901	5.705.067	5.804	30,00%	VIS
26	504 VIS	226.337	39,00	67.901	5.931.403	5.804	30,00%	VIS
27	505	407.000	40,70	122.100	6.338.403	10.000	30,00%	NO VIP/VIS

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-15	2. Solicitante: GRUPO MACANA S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda LAGOM			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	489.000	48,90	10.000	324.07		2026	\$ 1.508.910
Valor mínimo	226.337	23,80	4.629	150,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 31		VIS REN.URB 4		NO VIP/VIS 10
9. Observación:	Las ventas totales de este anexo difieren de las ventas totales del proyecto ya que en este anexo no se incluye la venta del local comercial ubicado en primer piso el cual tiene un valor de \$614.038.000 Son 31 aptos VIS, 10 NO VIS, 4 residencial colectiva (el formato lo clasifica como VIS REN.URB y no permite corregir) y 1 local comercial. La licencia de construcción está aprobada de esa manera (documento adjunto a la radicación), POT 555 de 2021.					 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN 						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? NO	
Totales	45	\$ 12.035.432	1.751,60 m²	\$ 3.610.629		30,00%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
28	506 VIS	226.337	39,10	67.901	6.564.740	5.789	30,00%	VIS
29	507 VIS	226.337	39,60	67.901	6.791.076	5.716	30,00%	VIS
30	601	489.000	48,90	146.700	7.280.076	10.000	30,00%	NO VIP/VIS
31	602 VIS	226.337	39,00	67.901	7.506.413	5.804	30,00%	VIS
32	603 VIS	226.337	39,00	67.901	7.732.749	5.804	30,00%	VIS
33	604 VIS	226.337	40,70	67.901	7.959.086	5.561	30,00%	VIS
34	701 VIS	226.337	48,90	67.901	8.185.422	4.629	30,00%	VIS
35	702 VIS	226.337	39,00	67.901	8.411.759	5.804	30,00%	VIS
36	703	390.000	39,00	117.000	8.801.759	10.000	30,00%	NO VIP/VIS
37	704	407.000	40,70	122.100	9.208.759	10.000	30,00%	NO VIP/VIS
38	801 VIS	226.337	48,90	67.901	9.435.095	4.629	30,00%	VIS
39	802	390.000	39,00	117.000	9.825.095	10.000	30,00%	NO VIP/VIS
40	803	390.000	39,00	117.000	10.215.095	10.000	30,00%	NO VIP/VIS
41	804	407.000	40,70	122.100	10.622.095	10.000	30,00%	NO VIP/VIS
42	901 VIS	226.337	48,90	67.901	10.848.432	4.629	30,00%	VIS
43	902	390.000	39,00	117.000	11.238.432	10.000	30,00%	NO VIP/VIS
44	903	390.000	39,00	117.000	11.628.432	10.000	30,00%	NO VIP/VIS
45	904	407.000	40,70	122.100	12.035.432	10.000	30,00%	NO VIP/VIS

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 1 de 32

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FA LAGOM.

Entre las suscritos, de una parte,

- I.** **(i) GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, identificada con NIT 901.426.973-9, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta al presente contrato como anexo junto con el Acta de Asamblea que lo autoriza de 8 de marzo de 2024; **(ii) GRUPO MACANA S A S**, identificada con NIT 900.236.805-0, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta al presente contrato como anexo; en adelante **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** ; **(iii) CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.279.399 domiciliado en Bogotá, estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio; **(iv) CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO**, identificada con cédula de ciudadanía número 51.597.652, domiciliada en Bogotá, estado civil soltera quien actúa en nombre propio; **(v) JONATHAN IREGUI RESTREPO**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.579.814, domiciliado en Florida Estados Unidos, estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio; **(vii) SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO**, identificada con cédula de ciudadanía número 51.780.511, domiciliada en Bogotá, estado civil soltera, quien actúa en nombre propio; quienes en lo sucesivo y para todos los efectos de este documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y de manera conjunta con los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

Y de otra parte,

- II.** **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato, quien en lo sucesivo y para todos los efectos de este documento se denominará la **FIDUCIARIA**.

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y la **FIDUCIARIA** en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 2 de 32

colectivamente como las “**PARTES**” e individualmente considerados cada uno de ellos como la “**PARTE**”.

Las **PARTES** convenimos celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** (el “**CONTRATO DE FIDUCIA**”), que se regirá por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que los FIDEICOMITENTES se encuentran interesados en articular un esquema fiduciario, mediante el cual: (i) se mantenga la titularidad jurídica del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-31020 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, (ii) mientras se registran los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES APORTANTES a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en los términos más adelante señalados (iii) y posteriormente se modifique integralmente a un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria dadas las condiciones para ello.
2. Que la FIDUCIARIA presentó propuestas de servicios la cual fue aceptada, y de la cual se deriva el presente contrato.
3. Que durante la etapa precontractual LOS FIDEICOMITENTES fueron debidamente: a) Informados por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.
4. Que en atención a lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, conviene celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes se obligan de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

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

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Se refiere a los RECURSOS, al INMUEBLE y los demás bienes que sean transferidos al FIDEICOMISO.
2. **FIDEICOMISO:** Se refiere al patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 3 de 32

contrato, que se denominará FIDEICOMISO FA LAGOM, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.

3. **INMUEBLE:** Será el inmueble que posteriormente se transferirá al FIDEICOMISO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-31020 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.
4. **RECURSOS:** Se refiere a las siguientes sumas de dinero: (i) La suma de un millón de pesos mcte (\$1.000.000) que cada uno de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES aporten para la constitución del FIDEICOMISO; (ii) los intereses que los RECURSOS puedan llegar a generar; (iii) los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO.
5. **EL ORDENANTE:** Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente Contrato, designan a GRUPO MACANA S A S como FIDEICOMITENTE ORDENANTE u ORDENANTE, quien tendrá como suplente a GRUPO VISUALIZZA S.A.S en sus faltas temporales o absolutas, para que imparta las instrucciones a la FIDUCIARIA, siempre en cumplimiento del objeto y finalidad del FIDEICOMISO. En consecuencia, EL ORDENANTE será el único encargado de llevar a cabo todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para la ejecución del presente contrato y por tanto, el único facultado para impartir las instrucciones necesarias a la Fiduciaria para cumplir con la finalidad del presente Contrato. De lo anterior, los FIDEICOMITENTES declaran que conocen y aceptan esta designación y que exoneran de responsabilidad alguna a la Fiduciaria por la misma, ya que asumen que, con la firma del presente contrato, léase nuevamente, que EL ORDENANTE será el único que imparta las instrucciones derivadas del presente negocio fiduciario.
6. **CONDICIONES DE REGISTRO:** Se denominará así a los aspectos a continuación citados a efectos de que una vez se allegue la instrucción del ORDENANTE, LA FIDUCIARIA proceda con el registro automático de la cesión de los derechos fiduciarios que ostentan LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES a favor de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES así:

- 6.1. Con base en lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES con la firma del presente contrato, instruyen irrevocablemente a la FIDUCIARIA a fin de que una vez se allegue la instrucción del ORDENANTE, registre los derechos fiduciarios que ostentan a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en partes iguales, de conformidad con el siguiente cuadro:

VALOR QUE ENTRAGARÁN LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES A LOS FIDEICOMITENTES	% DERECHOS FIDUCIARIOS A APLICAR EN CADA	FECHA
---	---	--------------

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 4 de 32

APORTANTES	INSTRUCCIÓN DEL ORDENANTE	
\$210.000.000	10%	17 de agosto de 2024
\$840.000.000	40%	17 de febrero de 2025
\$165.480.000	7.88%	17 de mayo de 2025
y el beneficio de área contractual que se encontrará representado en 4 aptos-\$884.520.000 de conformidad con lo que se regulé en el OTROSI INTEGRAL.	42.12%	17 de mayo de 2025

Cuadro de participaciones a medida en que se cumplan las fechas antes indicadas junto con la instrucción del ORDENADOR:

FECHA DE REGISTRO 17 DE AGOSTO DE 2024	
FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE FINAL REGISTRADO
GRUPO VISUALIZZA S.A.S	5%
GRUPO MACANA S A S	5%
CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO	22,5%
CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO	22,5%
JONATHAN IREGUI RESTREPO	22,5%
SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO	22,5%

FECHA DE REGISTRO 17 DE FEBRERO DE 2025	
FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE FINAL REGISTRADO
GRUPO VISUALIZZA S.A.S	25%
GRUPO MACANA S A S	25%
CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO	12,5%
CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO	12,5%
JONATHAN IREGUI RESTREPO	12,5%

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 5 de 32

SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO	12,5%
------------------------------	-------

FECHA DE REGISTRO 17 DE MAYO DE 2025	
FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE FINAL REGISTRADO
GRUPO VISUALIZZA S.A.S	50%
GRUPO MACANA S A S	50%
CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO	0%
CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO	0%
JONATHAN IREGUI RESTREPO	0%
SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO	0%

6.2. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, con la firma del presente contrato instruyen irrevocablemente a la FIDUCIARIA a que automáticamente registre el restante porcentaje de derechos fiduciarios que ostenten a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en partes iguales, para la suscripción del OTROSÍ INTEGRAL más adelante regulado. Cumplido este numeral más los consagrados en el 6.1 el porcentaje de participación quedará:

FIDEICOMITENTE	PORCENTAJE FINAL LUEGO DEL OTROSÍ INTEGRAL
GRUPO VISUALIZZA S.A.S	50%
GRUPO MACANA S A S	50%

PARÁGRAFO PRIMERO: Con base en lo anterior, una vez impartidas las instrucciones por el ORDENANTE en los términos del numeral 6.1 anterior y suscrito el OTROSÍ INTEGRAL citado en el numeral 6.2, la calidad de FIDEICOMITENTES en el presente negocio fiduciario la ostentarán única y exclusivamente las sociedades GRUPO VISUALIZZA S.A.S y GRUPO MACANA S A S.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos en dinero que deban llevar a cabo los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, serán efectuados directamente por éstos en favor de aquellos sin injerencia ni responsabilidad de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO, lo cual es aceptado por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente Contrato. En consecuencia, de lo anterior en ningún caso LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO, les corresponderá verificar pagos, comprobar la entrega de los recursos, toda vez que su labor se circunscribe a cumplir las instrucciones reguladas en el presente Contrato por parte de los FIDEICOMITENTES e impartidas por el ORDENADOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Para efectos de que la FIDUCIARIA proceda con el registro de cada una de las cesiones de los derechos fiduciarios y de beneficio de conformidad con el

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 6 de 32

cuadro citado anteriormente, el ORDENANTE deberá remitir a la FIDUCIARIA comunicación confirmando que se ha efectuado el pago según las cuantías acordadas entre los FIDEICOMITENTES sin intervención ni injerencia de la FIDUCIARIA, e instruyendo a la FIDUCIARIA el registro de la cesión correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO: Una vez recibida la instrucción del ORDENANTE en los términos antes indicados, la FIDUCIARIA procederá con el registro de la cesión de los derechos fiduciarios y de beneficio a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en los porcentajes definidos en el cuadro anterior, siempre y cuando el cesionario se encuentre actualizado en la Fiduciaria y el Fideicomiso se encuentre al día en las comisiones fiduciarias.

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento en que la instrucción que imparta el ORDENANTE para los anteriores propósitos no guarde concordancia con lo establecido en el mencionado cuadro en cuanto al número de pago, monto y/o porcentaje, la FIDUCIARIA se abstendrá de registrar la cesión hasta tanto reciba una instrucción por parte del ORDENANTE que refleje lo establecido en el presente Contrato o reciba una instrucción conjunta de los FIDEICOMITENTES en la cual se indiquen los porcentajes a cederse. En el último caso, en evento de no recibir la instrucción conjunta la FIDUCIARIA no acatará instrucciones por parte de los FIDEICOMITENTES de manera individual, sin que por ello se le indilgue algún tipo de responsabilidad.

PARÁGRAFO SEXTO: Es claro para los FIDEICOMITENTES que la FIDUCIARIA procederá con el registro de las cesiones que correspondan a los pagos realizados según la instrucción enviada por el ORDENANTE. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES no podrán objetar el registro de las cesiones mencionadas ni oponerse o instruir en contrario a la FIDUCIARIA en ningún evento, todo lo cual es conocido, entendido y aceptado de forma irrevocable por los FIDEICOMITENTES APORTANTES mediante la suscripción del presente Contrato.

7. **ENCARGO FIDUCIARIO PREVENTAS:** Se denominará así al Contrato Fiduciario que suscriban los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES con LA FIDUCIARIA, a efectos de que se administren los recursos de los encargantes interesados en vincularse al futuro proyecto a desarrollarse sobre EL INMUEBLE, hasta que se cumplan las condiciones de giro respectivas. Será condición de giro en el **ENCARGO FIDUCIARIO PREVENTAS**, entre otras, que se haya suscrito el OTROSÍ INTEGRAL al presente contrato a efectos de permitir a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES por su cuenta y riesgo el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
8. **OTROSÍ INTEGRAL:** Será la modificación integral que se suscriba por parte de LOS FIDEICOMITENTES, al presente contrato, a fin de convertirlo a en un Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria. Dicha modificación integral será suscrita por LOS FIDEICOMITENTES y en ella se regulará el beneficio de área contractual que asignarán los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES a favor de LOS FIDEICOMITENTES

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 7 de 32

APORTANTES consistente en cuatro (4) unidades inmobiliarias, quienes con la suscripción del OTROSÍ INTEGRAL dejarán de ostentar la calidad de fideicomitentes y por tanto ya no tendrán derechos fiduciarios, sino únicamente un beneficio concertado con los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, sin injerencia ni intervención de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO. El término para suscribir el OTROSÍ INTEGRAL será en la fecha antes establecida y en todo caso, hasta antes de cumplirse las condiciones de giro del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

PARÁGRAFO: En el evento en que no se cumplan las condiciones de giro del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, no se suscriba el mismo durante la vigencia del presente contrato, se restituirá EL INMUEBLE a los FIDEICOMITENTES de conformidad con los porcentajes de derechos fiduciarios que ostenten, en común y proindiviso, para lo cual, estos deberán asumir los gastos y costos de la escritura de restitución respectiva, todo lo cual, de conformidad con las instrucciones que impartan los FIDEICOMITENTES. Lo mismo ocurrirá en el evento en que no se alleguen las instrucciones reguladas en las CONDICIONES DE REGISTRO. LOS FIDEICOMITENTES pueden instruir la transferencia por cuenta de estos a un tercero que indiquen conjuntamente. En el caso regulado en este parágrafo, los FIDEICOMITENTES opten por no solicitar la restitución del INMUEBLE, el presente Contrato continuará vigente en los términos y condiciones pactados, hasta tanto los FIDEICOMITENTES (i) soliciten la terminación y liquidación del contrato, (ii) soliciten una modificación al mismo o (iii) se celebre un otrosí integral con el fin de convertirlo en un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria para el desarrollo de un futuro proyecto.

SEGUNDA. - PARTES: serán partes del presente contrato:

1. FIDEICOMITENTES: son:

Nombre	Porcentaje de Participación
GRUPO VISUALIZZA S.A.S	[5]%
GRUPO MACANA S A S	[5]%
CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO	[22,5]%
CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO	[22,5]%
JONATHAN IREGUI RESTREPO	[22,5]%
SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO	[22,5]%
Total	100%

2. FIDUCIARIA: Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

TERCERA. - BENEFICIARIOS Son BENEFICIARIOS del presente contrato en la misma proporción de su porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES. A su vez para efectos fiscales y tributarios serán BENEFICIARIOS, LOS FIDEICOMITENTES.

CAPÍTULO II

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 8 de 32

OBJETO, BIENES FIDEICOMITIDOS y CUSTODIA Y TENENCIA

CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual la FIDUCIARIA, mantenga la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS y los que posteriormente sean aportado al FIDEICOMISO.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual se pueda mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS, se registren los derechos fiduciarios a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en la medida en que se cumplan las CONDICIONES DE REGISTRO y se celebre posteriormente el OTROSÍ INTEGRAL.

QUINTA. - BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES transfieren real y materialmente la suma de un millón de pesos mcte (\$1.000.000) cada uno.

Posteriormente, el activo del FIDEICOMISO se verá incrementado con el INMUEBLE que transferirán LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES quienes sean los titulares del derecho de dominio inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

De manera previa a la transferencia de los INMUEBLES, los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES deberá remitir a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y los estudios de títulos de los INMUEBLES a transferir, con concepto favorable para su transferencia, emitido por un abogado externo escogido por el FIDEICOMITENTE de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO podrá abstenerse de recibir los INMUEBLES respecto de los cuales el abogado externo emita concepto desfavorable o respecto de los cuales no se cumplan con las políticas de estudio de títulos definidas por la FIDUCIARIA. Lo anterior, teniendo en cuenta que sobre el INMUEBLE pesa una limitación al dominio consistente en el Usufructo, en la anotación 14 del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE, respecto de la cual, los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a cancelarla antes de transferirse el INMUEBLE al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. Al FIDEICOMISO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entreguen los FIDEICOMITENTES y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los que serán los BIENES FIDEICOMITIDOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 9 de 32

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, el INMUEBLE se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES se obligan a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis (6) meses durante la vigencia del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los bienes fideicomitidos podrán ostentar la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

PARÁGRAFO QUINTO: El INMUEBLE será transferido irrevocablemente al FIDEICOMISO por los FIDEICOMITENTES APORTANTES antes enunciados, renunciando a la condición resolutoria tácita debido a que el mismo se afectará al desarrollo de un proyecto inmobiliario por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, motivo por el cual no se podrá solicitar la restitución del mismo en caso que se cumplan las condiciones de inicio establecidas en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO PREVENTAS o en caso de no cumplirse por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES con los negocios jurídicos celebrados por los mismos para la adquisición del INMUEBLE. La determinación de si se cumplieron o no los acuerdos allegados entre los FIDEICOMITENTES para la adquisición del inmueble en ningún evento serán verificados o determinados por la FIDUCIARIA, toda vez que no es parte en dichos convenios.

SEXTA.- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La FIDUCIARIA entregará a título de comodato precario a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en calidad de comodatarios, y estos recibirán al mismo título el INMUEBLE. El comodato se regirá por lo determinado en el contrato que para estos efectos se celebre y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

CAPÍTULO III **INSTRUCCIONES**

SEPTIMA.- INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Entregar la tenencia del INMUEBLE que se transfiera al FIDEICOMISO a título de comodato precario a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el respectivo contrato, en especial por instrucción que

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 10 de 32

LOS FIDEICOMITENTES imparten con la firma del presente Contrato.

3. Proceder con el registro de los derechos fiduciarios a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en la medida en que se cumplan las CONDICIONES DE REGISTRO.
4. Transferir a los BENEFICIARIOS o a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él.
5. Realizar la inversión de los RECURSOS en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA de acuerdo con lo previsto en el reglamento respectivo que LOS FIDEICOMITENTES declaran aceptar y conocer, o podrán ser invertidos temporalmente en cuentas bancarias, caso en el cual LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión corresponda a su Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA.
6. Realizar las restituciones de RECURSOS que soliciten por escrito los FIDEICOMITENTES.
7. Entregar a solicitud del ORDENANTE las certificaciones de la calidad de fideicomitente, la expedición de poderes, certificaciones, coadyuvancias y en general las comunicaciones necesarias para que se lleven a cabo las gestiones previas para el desarrollo en un futuro de un proyecto inmobiliario, dejando constancia que en ningún caso EL FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA serán titulares de licencias de construcción, permisos ambientales y demás, toda vez que los titulares de los mismos serán LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES únicamente.
8. Dar fiel cumplimiento a todas las instrucciones que le sean proporcionadas por los FIDEICOMITENTES mediante documento escrito.

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

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

1. Adelantar todas las gestiones y acciones que se requieran para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del INMUEBLE que se llegue aportar al FIDEICOMISO.
3. Suministrar oportunamente a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al FIDEICOMISO, y a terceros.
4. Suministrar dentro de los 8 días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA se lo solicite, los recursos requeridos para atender el pago de los impuestos a cargo del FIDEICOMISO, si los hubiere, los gastos para la defensa del FIDEICOMISO y/o sus BIENES FIDEICOMITIDOS y/o la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato y la

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 11 de 32

- atención de los demás costos y gastos necesarios para constitución, ejecución y liquidación del presente FIDEICOMISO.
5. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización del fin establecido en este contrato.
 6. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
 7. Los FIDEICOMITENTES se obligan a declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre todos y cada uno de los inmuebles que sean aportados al FIDEICOMISO.
 8. Es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES estarán obligados a suministrar toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.
 9. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
 10. En caso de embargo de los derechos fiduciarios y/o de beneficio de LOS FIDEICOMITENTES, estos no podrán solicitar a la FIDUCIARIA el giro de excedentes hasta tanto la autoridad competente cancele dicha medida cautelar.
 11. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita.
 12. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

NOVENA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 12 de 32

documento LOS FIDEICOMIENTES declaran: (i) encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera y/o la ejecución de este contrato; (ii) que no ha sido notificado de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; (iii) que se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO; (iv) que el presente negocio fiduciario no se celebra como mecanismo de defraudación o evasión tributaria; (v) que durante la ejecución del presente Contrato, en ningún evento se registrarán en el FIDEICOMISO las mejoras que llegaran a realizarse sobre el INMUEBLE, ni los gastos preoperativos que incurran los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES lo cual es aceptado por éstos con la suscripción del presente Contrato. En consecuencia, los FIDEICOMITENTES se obligan a responder, ante la FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y ante terceros por la construcción que se lleve a cabo, exonerando y manteniendo indemne de cualquier responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO; (vi) La mención realizada en cualquier aparte del presente Contrato respecto a los negocios jurídicos celebrados entre los FIDEICOMITENTES, se realizan exclusivamente con fines referenciales, por lo cual, estos declarar de forma expresa, incondicional e irrevocable con la firma del presente Contrato que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son partes, garantes u obligados en dicho negocio jurídico ni en los demás documentos, acuerdos y/o contratos que lo instrumenten, diferentes al presente Contrato y la escritura mediante la cual se transfiera el INMUEBLE al FIDEICOMISO. En tal sentido, las obligaciones de la FIDUCIARIA se limitan única y exclusivamente a lo dispuesto en este Contrato y a la ejecución de las instrucciones precisas y claras que al respecto le imparta el ORDENANTE conforme a lo dispuesto en este documento; LOS FIDEICOMITENTES declaran adicionalmente con la suscripción del presente Contrato que conocen y aceptan expresa e irrevocablemente que:

- La FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son parte dentro de los negocios jurídicos celebrados por los FIDEICOMITENTES para la enajenación del INMUEBLE y en consecuencia los mismos no les son oponibles.
- LA FIDUCIARIA no validará, verificará, leerá, analizará, controlará, cobrará o realizará seguimiento alguno entre otras actividades, respecto de los términos y condiciones incorporados en los negocios jurídicos que celebren los FIDEICOMITENTES para la adquisición del INMUEBLE, ni sobre el cumplimiento de los mismos.
- Declaran indemne de cualquier reclamación administrativa, judicial o extrajudicial que pudieran interponerse por parte de los FIDEICOMITENTES contra la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO respecto de los negocios jurídicos celebrados por éstos, así como por cualquier responsabilidad que pueda llegar a

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 13 de 32

generarse por el incumplimiento de los acuerdos suscritos entre éstos y que por lo tanto, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan que cualquier reclamación derivada, asociada o relacionada con dichos negocios jurídicos deberán dirigirse única y exclusivamente entre las partes involucradas, esto es únicamente LOS FIDEICOMITENTES.

- LOS FIDEICOMITENTES se obligarán a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a la FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquier concepto derivado, asociado o relacionado con los negocios jurídicos celebrados por los FIDEICOMITENTES para la adquisición del INMUEBLE.
- Los FIDEICOMITENTES declaran con la suscripción del contrato que conocen, entienden y aceptan que igualmente podrán ser llamados en garantía por la FIDUCIARIA actuando en nombre propio o como vocera del FIDEICOMISO en el evento en que la misma sea requerida por autoridades judiciales, arbitrales, administrativas o de cualquier naturaleza por asuntos relacionados, derivados o asociados con los negocios jurídicos celebrados por los FIDEICOMITENTES para la adquisición del INMUEBLE.

LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del contrato fiduciario declararán indemne al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA en nombre propio y como vocera y administradora de aquel, respecto a cualquier reclamación o responsabilidad con ocasión de (i) los negocios jurídicos celebrados por éstos, que versen sobre el INMUEBLE o sobre cualquier otro aspecto relacionado con la el destino que den del INMUEBLE, (ii) las mejoras realizadas o que llegaren a realizarse sobre el INMUEBLE y (iii) los pagos a realizarse por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

Asi mismo, LOS FIDEICOMITENTES declaran de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: **(i)** que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; **(ii)** que LOS FIDEICOMITENTES o sus socios o administradores, no han sido incluidos en listas de control de riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad nacional o internacional, definidas por LA FIDUCIARIA de acuerdo con su Sistema de Riesgo LA/FT/ADM, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; **(iii)** que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 14 de 32

adicione

DECIMA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Los FIDEICOMITENTES, tendrán los derechos los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio. Sin perjuicios de los demás derechos enunciados a lo largo del presente contrato

DECIMOPRIMERA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por los FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen los FIDEICOMITENTES, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
4. Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES según lo determinado en este contrato, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
6. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo certificará a los FIDEICOMITENTES al cierre de cada vigencia fiscal, la información contable y financiera del FIDEICOMISO (ingresos, costos y gastos devengados, así como

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 15 de 32

los activos y pasivos registrados en el mismo), para que los FIDEICOMITENTES, en cumplimiento de la obligación que le asiste, realicen la depuración fiscal correspondiente, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 102 del Estatuto tributario. Los FIDEICOMITENTES serán los únicos y exclusivos responsables de incluir la información suministrada por la FIDUCIARIA en las respectivas declaraciones del impuesto sobre la renta y complementarios, así como de los procesos y actividades que deban llevarse a cabo para tal fin. La FIDUCIARIA no tendrá ninguna responsabilidad por dicha inclusión ni por las actividades que deban llevarse a cabo para tal fin.

7. Preparar información financiera y contable con fines de supervisión de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que LOS FIDEICOMITENTES pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato. Es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.
8. Informar a los FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato en los siguientes eventos:

- i. Si al momento en que la gestión sea solicitada, LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES se encuentren en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
- ii. Cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales podrá pedirle instrucciones a LOS FIDEICOMITENTES. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca respuesta por parte de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
- iii. Cuando la FIDUCIARIA tenga fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan podrá pedirle instrucciones a la Superintendencia Financiera. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ellos pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 16 de 32

DECIMOSEGUNDA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

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

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

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por: (i) la obligación de saneamiento, en especial por evicción, al proceder a la transferencia de la propiedad del INMUEBLE, toda vez que la misma es exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES; (ii) la tenencia y custodia del INMUEBLE toda vez que la misma estará en cabeza de GRUPO VISUALIZZA Y GRUPO MACANA, en virtud del comodato precario que se suscriba; (iii) aspectos fiscales y requerimientos de las autoridades tributarias, en estos eventos serán los FIDEICOMITENTES quienes aportarán los RECURSOS; (iv) Cumplimiento de las obligaciones sustanciales y formales tributarias inherentes al INMUEBLE; y (v) El depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento, fabricación, recolección, clasificación, o presencia en el INMUEBLE, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa, la cual está radicada en cabeza de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en calidad de comodatarios.

DECIMOCUARTA. IMPUESTOS. La declaración y pago de impuestos sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS será por cuenta exclusiva y directa de LOS FIDEICOMITENTES. En el caso de que el FIDEICOMISO tuviere que asumir estas responsabilidades, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean apropiados con cargo a los RECURSOS, las sumas correspondientes para el cumplimiento del pago de los impuestos, tasas y contribuciones además de los montos correspondientes a interés y sanciones si fuesen necesarios, correspondientes a los tributos de

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 17 de 32

carácter nacional que se llegaren a causar por las operaciones del FIDEICOMISO con el fin de hacer los pagos respectivos en las fechas señaladas por las autoridades competentes. En cuanto a los impuestos territoriales que se generen en ejecución del presente CONTRATO por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, o actividades desarrolladas a través de éste, se comprende que la obligación formal y sustancial de declarar y de pagar los mismos, estará a cargo única y exclusivamente de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS en atención a su calidad de sujeto pasivo, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012) y demás normas que lo modifiquen y/o sustituyan.

PARÁGRAFO: En el evento en que la FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias, de índole nacional, distrital y/o municipal, con motivo del incumplimiento de los deberes formales, conforme lo prevé la ley, por causas imputables a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, los valores que deban pagarse respecto de impuestos, tasas y contribuciones, además, de los montos correspondientes a interés y sanciones si fuesen necesarios deberán ser entregados por los FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS, de manera inmediata, previo requerimiento que en tal sentido le haga la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO V **REMUNERACIÓN Y GASTOS**

DECIMOQUINTA.- REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. Una comisión equivalente a dos millones de pesos (\$2.000.000) pagaderos una vez a la firma del presente contrato.
2. El equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), pagadero por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y hasta la fecha en que se que suscriba el OTROSÍ INTEGRAL, e incluye la administración de un bien inmueble; por cada inmueble adicional se cobrará una suma equivalente a cero punto tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (0.3 smmlv) y hasta cinco (5) giros por le portal transaccional en caso de existir recursos. Ésta comisión cubre hasta siete (7) FIDEICOMITENTES, por cada fideicomitente adicional se cobrará una comisión adicional equivalente a cero punto tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (0.3 smmlv).
3. Por cada giro adicional a los mencionados en el numeral anterior, se cobrará una suma equivalente a: (i) giro vía portal transaccional: Cinco mil pesos (\$5.000) por cada giro (ii) giro a través de orden física: Dieciocho mil pesos (\$18.000) por cada giro, (iii) Cheque: Cincuenta mil pesos (\$50.000). Estas sumas se ajustarán anualmente con el IPC.
4. Si el presente Contrato se da por terminado antes de 3 meses desde su constitución, se cobrará como mínimo en total, una comisión equivalente a 3 meses de comisión fiduciaria mensual vigente.

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 18 de 32

5. Por la suscripción de cada documento legal tales como otrosíes al contrato fiduciario, contratos de arrendamiento, derechos de fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de la liquidación del FIDEICOMISO se cobrará una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV)
6. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Credicorp Capital Colombia S.A., se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual LOS FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar. La comisión fiduciaria referida en este numeral se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo Abierto. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA.
7. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

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

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y de manera solidaria por los demás FIDEICOMITENTES. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuenta automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que LOS FIDEICOMITENTES tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 19 de 32

PARAGRAFO SEXTO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, los cuales serán pagados por el FIDEICOMISO y/o por LOS FIDEICOMITENTES y/o por el BENEFICIARIO, si fuere el caso, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato.

PARAGRAFO SÉPTIMO. Durante la ejecución del presente contrato, y para el debido desarrollo del FIDEICOMISO, por cada hora de gestión y/o de asistencia a la que deba asistir un representante legal de la FIDUCIARIA para la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la misma FIDUCIARIA en desarrollo del mismo, dará derecho a una remuneración a favor de la FIDUCIARIA de cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.5 SMLMV) más IVA, valor que será cobrado en el periodo siguiente a la realización de la correspondiente gestión.

DECIMOSEXTA.- COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES.

Se considerará como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los tributos.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
6. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
7. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por LOS FIDEICOMITENTES, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los ocho (8) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 20 de 32

la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a LOS FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente párrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

PARÁGRAFO CUARTO: Los gastos y costos del FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria, serán pagados de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y solitariamente los demás FIDEICOMITENTES. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el pago, total o parcialmente, a cualquiera o a todos los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADORES firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que LOS FIDEICOMITENTES incumplan el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO VI **ORDENANTE**

DECIMO SÉPTIMA.- ORDENANTE: Lo será el sujeto mencionado en la cláusula primera, quien con la suscripción del presente contrato es designado expresamente por parte de los FIDEICOMITENTES para que, en nombre y representación de éstos, imparta a la FIDUCIARIA todas las instrucciones que sean necesarias para la ejecución del presente contrato, y será de quien la FIDUCIARIA únicamente las recibirá para lo que corresponda en desarrollo del presente contrato, de manera tal que, salvo lo previsto en el párrafo de esta cláusula, en ningún caso la FIDUCIARIA recibirá instrucciones que no provengan del ORDENANTE, lo cual es aceptado expresamente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

De conformidad con lo anterior, cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto, podrá ser desatendida por la FIDUCIARIA sin responsabilidad de ninguna naturaleza para la misma, lo cual es expresamente aceptado por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato, en los términos regulados en las definiciones acordadas en la cláusula primera anterior.

Los FIDEICOMITENTES podrán reemplazar al ORDENANTE y su suplente designados en este

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 21 de 32

contrato, para lo cual bastará que los mismos remitan una comunicación conjunta por escrito a la FIDUCIARIA informándole dicha circunstancia e indicándole quien será el nuevo ORDENANTE y su suplente.

Las instrucciones impartidas por el ORDENANTE estarán limitadas al marco establecido en el presente contrato. En el evento en el cual se pretenda modificar el presente contrato, la modificación deberá en todo caso ser suscrita por todos los FIDEICOMITENTES y por la FIDUCIARIA, sin que se entienda que el ORDENANTE pueda modificar el presente contrato fiduciario en representación de los FIDEICOMITENTES.

En el evento en el cual el ORDENANTE instruya a la FIDUCIARIA para que la misma como vocera del FIDEICOMISO celebre un negocio jurídico cuya contraparte sea el mismo ORDENANTE, dicha instrucción requerirá de la aprobación previa y expresa de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, los FIDEICOMITENTES podrán impartir directamente instrucciones a la FIDUCIARIA con arreglo a lo dispuesto en la cláusula siguiente, siempre que se presente alguna de las siguientes situaciones: (i) ausencia total o parcial del ORDENANTE o su suplente que le impida impartir instrucciones, lo cual se acreditará sumariamente por parte de los FIDEICOMITENTES mediante una comunicación escrita suscrita por los mismos con destino a la FIDUCIARIA, mediante la cual le informen a esta última dicha circunstancia, o (ii) los FIDEICOMITENTES decidan remover al ORDENANTE y su suplente, para lo cual bastará que los FIDEICOMITENTES le envíen una comunicación escrita a la FIDUCIARIA informándole a la misma dicha remoción. En este último caso, las instrucciones las impartirán conjuntamente los FIDEICOMITENTES en los términos de la cláusula siguiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO:– Cuando como consecuencia de las instrucciones dadas bajo la estructura de gobierno del FIDEICOMISO, se pretenda modificar la estructura o finalidad del negocio fiduciario y se encuentre que el alcance de la gestión de LA FIDUCIARIA o cualquier aspecto que, a criterio de la FIDUCIARIA, conlleva un cambio sustancial en la administración del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA revisará la pertinencia de suscribir un otrosí a fin de ajustar las comisiones fiduciarias a que hubiere lugar para poder continuar con dicha administración o, en caso de no poder asumir las nuevas gestiones, será causal de extinción del negocio fiduciario en caso que LA FIDUCIARIA no pueda gestionar los cambios propuestos (artículo 1240 numeral 2 del Código de Comercio).

CAPÍTULO VII

DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

DECIMO OCTAVA. - DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del presente documento. Dicho término será prorrogado automáticamente por un periodo igual, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por parte de LOS FIDEICOMITENTES dándolo por terminado.

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 22 de 32

DECIMO NOVENA. - MODIFICACIONES AL CONTRATO: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado.

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

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por solicitud de la FIDUCIARIA o los FIDEICOMITENTES, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación, siempre y cuando la liquidación del FIDEICOMISO no afecte a terceros, a beneficiarios ni la finalidad del presente contrato. En este evento los FIDEICOMITENTES deberán pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
5. Por encontrarse los FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMA PRIMERA.- LIQUIDACION: La etapa de liquidación del FIDEICOMISO tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del FIDEICOMISO, LOS FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la FIDUCIARIA. En caso de no pago por parte de LOS FIDEICOMITENTES, no se podrá liquidar el FIDEICOMISO y se seguirá generando la comisión fiduciaria y demás gastos a que hubiere lugar.
2. LOS FIDEICOMITENTES procederán al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. Posteriormente, la FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 23 de 32

contractual que se generó con este contrato. Durante el período de liquidación sólo procederán para la FIDUCIARIA las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARAGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos de este, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, estos se obligan de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. En caso de no pago, se seguirá la regla prevista en el numeral 1 anterior.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA se reserva el derecho a renunciar a facturar la comisión fiduciaria durante la etapa de liquidación del FIDEICOMISO cuando considere que las circunstancias propias de esta etapa no generan la causación y cobro de comisiones para LOS FIDEICOMITENTES. La decisión de no facturar la comisión fiduciaria durante la etapa de la liquidación es una potestad autónoma y exclusiva de la FIDUCIARIA en la que no media la voluntad d LOS FIDEICOMITENTES. Por consiguiente, la obligación de pago de la comisión fiduciaria se mantendrá a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y estará vigente hasta el momento en que el FIDEICOMISO se liquide de manera definitiva.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de embargo de los derechos fiduciarios y/o de beneficio de LOS FIDEICOMITENTES, el FIDEICOMISO no podrá liquidarse hasta tanto la autoridad competente cancele dicha medida cautelar.

CAPÍTULO VIII

VARIOS

VIGESIMO SEGUNDA.- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan.

La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES:

Dirección: transversal 58 # 114ª 84

Teléfono: 3004816701

e-mail: carolinach@grupovisualizza.com/administracion@grupovisualizza.com

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 24 de 32

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:

Nombre: **CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO**

Dirección: KRA 45a #106 – 15

Correo electrónico: cesar_iregui@hotmail.com

Teléfono: 317 430 0915 / 321 941 6505

Nombre: **CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO**

Dirección: KRA 45a #106 – 15

Correo electrónico: claudiairegui@hotmail.com

Teléfono: 300 797 0847

Nombre: **JONATHAN IREGUI RESTREPO**

Dirección: 10830 west sample rd Coral springs fl 33065 Estados Unidos.

Correo electrónico: jiregui00@gmail.com

Teléfono: 954 – 990-3509

Nombre: **SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO**

Dirección: KRA 45a #106 – 15

Correo electrónico: sandrairegui@hotmail.com

Teléfono: 300 870 6562 / 321 356 4607

LA FIDUCIARIA

Dirección: Calle 34 No. 6-61 Piso 3, Bogotá D.C.

Teléfono: 3394400

e-mail: spalomino@credicorpcapital.com

LOS FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar al FIDEICOMITENTE, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren LOS FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

PARÁGRAFO. NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES: En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren RECURSOS líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES, éstos desde ya, mediante el

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 25 de 32

presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éstos, traslade los recursos a la cuenta bancaria No. 012734000 del Banco de Bogotá cuyo titular es el FIDEICOMITENTE GRUPO VISUALIZZA SAS o invierta los RECURSOS en las cuentas de inversión abiertas a nombre de LOS FIDEICOMITENTES en FIDUCREDICORPVISTA. En caso de no haber ningún producto abierto vigente a nombre del respectivo FIDEICOMITENTE, se autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en su nombre y representación, constituya con dichos RECURSOS una cuenta de inversión a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA; si son varios FIDEICOMITENTES, se entregará en una inversión individual en FIDUCREDICORPVISTA por cada FIDEICOMITENTE, los recursos líquidos en igual proporción a su participación en el FIDEICOMISO.

2. Si existieren otros BIENES FIDEICOMITIDOS, entonces LOS FIDEICOMITENTES por medio del presente Contrato, otorgan poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para adelantar todos los trámites correspondientes ante las autoridades y/o las entidades competentes a fin de restituir los bienes al mismo, gestiones relacionadas, pero sin limitarse, a todas las gestiones necesarias para transferir los bienes al FIDEICOMITENTE o el beneficiario si lo hubiere, como darlos en consignación o tramitar traspasos, etc, sin generar con dichas actuaciones, responsabilidad alguna en cabeza de LA FIDUCIARIA.
3. En el evento que LOS FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente. De este hecho se dará cuenta en la rendición final de cuentas y en el reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

VIGESIMOTERCERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

VIGÉSIMA CUARTA. GESTIÓN DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que el presente FIDEICOMISO no tiene por objeto la administración de recursos dinerarios, LOS FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el negocio fiduciario y se obliga a suministrar las sumas de dinero que se requieran conforme los términos establecidos en el presente contrato.

VIGESIMOQUINTA.- CESIONES.-: LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario previa autorización de los demás FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA. En la notificación de la cesión a la

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 26 de 32

FIDUCIARIA se incluirá: nombre, dirección, teléfono del cedente y cesionario, junto con la declaración del cesionario en la cual manifieste conocer y aceptar el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, adjuntando suscrito por el cesionario, un pagaré en blanco para garantizar el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Como requisito para el registro de la cesión, será necesario que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO, así como cualquier obligación derivada del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si cualquiera de los FIDEICOMITENTES pignora o da en garantía sus derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO, en virtud de una garantía mobiliaria o por cualquier otro acto jurídico, se entenderá que la FIDUCIARIA no llevará a cabo registro alguno de tal acto, así como tampoco lo controlará porque se entiende no es parte de dicho acto jurídico y tampoco será responsable de su cumplimiento ante el acreedor. En el evento que un tercero resulte adjudicatario de los derechos fiduciarios pignorados o dados en garantía bajo cualquier acto jurídico, él mismo deberá sujetarse al debido cumplimiento de la normatividad SARLAFT y a los demás procedimientos internos establecidos por la FIDUCIARIA para su vinculación. Es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES darle a conocer al respectivo acreedor, las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, adjuntando suscrito por el cesionario, un pagaré en blanco para garantizar el pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que, a raíz de un embargo o cualquier acto administrativo o judicial, cualquier acreedor o tercero llegare a hacerse adjudicatario de la propiedad plena, la nuda propiedad y/o el derecho de usufructo sobre los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, se entenderá que dicho acreedor o tercero respetará las reglas de gobierno establecidas para el presente FIDEICOMISO, su finalidad, su estructura y respetará los beneficios establecidos previamente tanto para los FIDEICOMITENTES como para los BENEFICIARIOS sin que, bajo ninguna circunstancia, pueda llegar a desconocerlos.

PARÁGRAFO CUARTO: Si los derechos fiduciarios objeto de cesión tienen como activo subyacente inmuebles y por dicha cesión se causa el impuesto al consumo, la misma se registrará previo el pago de impuesto a cargo de LOS FIDEICOMITENTES CESIONARIO, con el ánimo que la FIDUCIARIA en calidad de agente retenedor proceda con la debida declaración y pago de la retención efectuada.

VIGESIMOSEXTA.- CONFLICTO DE INTERESES.- En los términos del numeral 9° del artículo 146 del E.O.S.F. en armonía con el numeral 2.2.5 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica, las partes declaran que han evaluado la posibilidad de que se llegue a presentar

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 27 de 32

situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente negocio fiduciario, determinando que no las han encontrado.

En todo caso, las partes acuerdan que, en caso de presentarse, en el desarrollo del negocio fiduciario, una situación que implique un conflicto de interés, se seguirá el siguiente procedimiento: Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de la FIDUCIARIA dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo de acuerdo con los lineamientos previstos en el Anexo V del Código de Buen Gobierno de la FIDUCIARIA. En caso de no poder resolverlo por cualquier motivo, se llevará el caso al Comité de Ética y Conducta establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo de la FIDUCIARIA para su administración y resolución. En caso de no poder resolverse y/o administrarse los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el desarrollo del FIDEICOMISO dadas las anteriores reglas, la FIDUCIARIA deberá abstenerse de realizar la operación que daría lugar al eventual conflicto de interés.

VIGESIMOSÉPTIMOS.- INDEMNIDAD.- LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son responsables de la ejecución de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros y en consecuencia, responderán por cualquier perjuicio que tanto la FIDUCIARIA como el FIDEICOMISO pudieran sufrir con ocasión de tales relaciones jurídicas.

En consecuencia, LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, saliendo en defensa de éstos, sustituyéndoles procesalmente, siendo llamados en garantía y en todo caso cancelando el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho, las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión del contrato de fiducia mercantil, su ejecución y liquidación, su contratación derivada en caso de haberla, restituciones de bienes, instrucciones impartidas en desarrollo del mismo y de requerimientos derivados de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA para tales efectos.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de repetir contra LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS si fuere requerida, por razón de la responsabilidad que a estos les corresponda. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGESIMOCTAVA.- PROTECCIÓN DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 28 de 32

transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con LOS FIDEICOMITENTES. De conformidad con la legislación aplicable, LOS FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

VIGESIMONOVENA. PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES. En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA, como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, LOS FIDEICOMITENTES y/o el BENEFICIARIO si fuere el caso, designarán las personas idóneas para asesorar y defender los BIENES FIDEICOMITIDOS, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y determinarán los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. LOS FIDEICOMITENTES asumirán el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

PARAGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles para este efecto en el FIDEICOMISO, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del FIDEICOMISO y/o de los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o de la FIDUCIARIA como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del FIDEICOMISO, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados; (ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir bienes en el Fideicomiso para atender estos costos y gastos, será obligación de LOS FIDEICOMITENTES y/o de los BENEFICIARIOS si fuere el caso, aportar los recursos necesarios para tales fines.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección de Fideicomiso y/o de los bienes fideicomitidos y/o de la Fiduciaria como su vocera y administradora o bien a título personal por el desarrollo del Fideicomiso, en ausencia de precisas instrucciones de LOS FIDEICOMITENTES y/o de los Beneficiarios y suscribirá en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

TRIGÉSIMA. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA (FA/FT/ADM). Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 29 de 32

la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar información veraz y verificable y a actualizar su información institucional, comercial y financiera que por su naturaleza puedan variar por lo menos una vez al año o cada vez que así se lo solicite LA FIDUCIARIA, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA. El incumplimiento de esta obligación faculta a LA FIDUCIARIA para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. LOS FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA a realizar consultas a través de cualquier medio, por sí misma o a través de un proveedor para efectuar verificaciones necesarias para corroborar la información aquí consignada.

Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA para terminar de manera unilateral e inmediata el presente contrato, en cualquiera de los siguientes eventos: (i) Cuando LOS FIDEICOMITENTES, sus socios, administradores, beneficiarios del fideicomiso, apoderados, autorizados, hayan sido incluidos en listas para el control de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitidas por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas, así como cualquier otra lista pública relacionada con el tema del LA/FT/ADM definidas por LA FIDUCIARIA. En ese sentido, LOS FIDEICOMITENTES autoriza irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que consulte tal información en dichas listas y/o listas similares. (ii) Cuando LOS FIDEICOMITENTES, sus socios, administradores, beneficiarios del fideicomiso, apoderados, autorizados, hayan sido condenados por parte de autoridades competentes, en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos y de sus delitos fuente o conexos, entendiéndose estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes o que hayan sido extraditados por los mismos delitos; (iii) Cuando las operaciones que realicen LOS FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o no se las aplica suficientemente; (iv) Cuando LOS FIDEICOMITENTES remitan información suya incompleta y/o inexacta, sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole; (v) Cuando LOS FIDEICOMITENTES incumplan algunas de las declaraciones, obligaciones y compromisos señalados en las cláusulas relacionadas con la administración de los riesgos de LA/FT/ADM y, (vi) en general, cuando LOS FIDEICOMITENTES no ajusten su proceder de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica. En caso de terminación unilateral del contrato por parte de LA FIDUCIARIA en los eventos antes descritos, LOS FIDEICOMITENTES no tendrán derecho a reconocimiento económico alguno.

TRIGESIMAPRIMERA. ANTICORRUPCIÓN: Es política de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. relacionarse con clientes que cumplan con las leyes aplicables en temas anticorrupción como la Ley 1778 de 2016 y la Ley 2195 de 2022 o las que las modifiquen, reformen o sustituyan. Por

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 30 de 32

tal razón, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. exige que sus clientes (entendiendo dentro del término clientes no sólo a la persona jurídica o natural directamente vinculada sino a sus, controlantes, controladas, subsidiarias, subordinadas, matrices, partes relacionadas, directivos, empleados, contratistas y asesores, donde aplique) observen, además de las leyes citadas, decretos reglamentarios, la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. la cual se podrá consultar en el siguiente enlace <https://www.grupocredicorp.com/assets/pdf/PoliticaAnticorrupcion.pdf>, los más altos niveles éticos, durante la relación comercial que mantengan con Credicorp Capital Fiduciaria S.A.. Por lo tanto:

(a) El cliente está obligado a no participar en actos de corrupción y/o soborno, en el ámbito público o privado de sus propios negocios o relaciones.

(b) En caso de que el cliente cuente con socios de negocio, proveedores, terceros, agentes y/o representantes, deben hacer los esfuerzos adecuados para que ellos mantengan comportamientos éticos y que no vayan en contra de las leyes antisoborno y anticorrupción locales o extranjeras (las que les aplique) que puedan impactar al vínculo comercial entre el Cliente y Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

(c) El cliente está obligado a no otorgar beneficios personales de cualquier índole a colaboradores ni directivos de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., ni a los familiares o relacionados de estos, para generar un beneficio comercial a favor del Cliente.

(d) El cliente acepta que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., deberá alertarla a través del canal oficial de denuncias dispuesto para ello <https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/56087/index.html>. Como

consecuencia de dicho indicio, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. podrá resolver el vínculo comercial unilateralmente, sin que se pueda endilgar responsabilidad a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. por los impactos económicos o legales (si los hubiere) que se generen para el cliente o para terceros relacionados con el negocio, si es el caso. En cualquier caso, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. hará una revisión del indicio o de la conducta respectiva con su área de cumplimiento e indagará al cliente o tercero sobre el indicio o conducta para decidir unilateralmente si se resuelve o no el vínculo contractual.

(e) El cliente, en caso sea persona jurídica, acepta que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. podrá solicitarle información sobre los mecanismos que ha desplegado para contar con un Programa de Transparencia y Ética Empresarial.

TRIGESIMASEGUNDA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre los FIDEICOMITENTES por razón o con ocasión del presente contrato de fiducia, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

Vencido este término, LOS FIDEICOMITENTES acuerdan expresamente que toda controversia o diferencia relativa a este CONTRATO DE FIDUCIA, que surjan de las diferencias entre LOS

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 31 de 32

FIDEICOMITENTES del presente Contrato, serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

(a) El Tribunal estará integrado por uno o tres (3) árbitros, dependiendo si la controversia es de mínima, menor o mayor cuantía de acuerdo con el Código General del Proceso, designados de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES en conflicto. En caso de que el nombramiento de común acuerdo no fuere posible en un término de cinco días, el o los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las Partes, por sorteo entre los árbitros inscritos en la lista "A" en dicho Centro de Arbitraje, especialistas en derecho comercial e inmobiliario.

(b) El Tribunal decidirá en derecho.

(c) El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y de acuerdo con el reglamento de dicho centro.

(d) La organización interna, tarifas y honorarios del tribunal se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

(e) Cada parte asumirá los costos y gastos que demande su representación ante el tribunal arbitral que se conforme para la solución de la correspondiente disputa.

(f) El laudo arbitral será vinculante únicamente para los FIDEICOMITENTES (inter-partes).

(g) Ni la Fiduciaria ni el Patrimonio Autónomo serán parte del Tribunal y, por lo tanto no solicitarán ni aceptarán la convocatoria del Tribunal en forma discrecional y/o por instrucción de los Fideicomitentes, ni las decisiones serán vinculantes para esta. No obstante, acatará las decisiones que sean impartidas en el respectivo laudo arbitral debidamente ejecutoriado, que tengan relación directa con la ejecución del FIDEICOMISO.

PARAGRAFO PRIMERO. En cualquier caso, los FIDEICOMITENTES expresamente aceptan por medio del presente documento que la FIDUCIARIA no estará obligada a llevar a cabo ninguna actuación, derivada o no del laudo arbitral, que contrarié, en cualquier forma, la finalidad del presente Fideicomiso. Así las cosas, los FIDEICOMITENTES se obligan a que todas sus actuaciones dentro del Tribunal de Arbitramento atenderán a la finalidad del Fideicomiso y no realizarán ninguna actuación contraria a dicha finalidad.

Por lo tanto, las decisiones del Tribunal de Arbitramento que impliquen una actuación de la Fiduciaria deberán ser instrumentalizadas mediante instrucción motivada en el laudo por parte del Fideicomitente interesado. En cualquier caso, y de acuerdo con lo mencionado anteriormente, la Fiduciaria se reserva el derecho de acatar dichas instrucciones en caso de que estas, en su concepto, sean contrarias a la finalidad del Fideicomiso.

PARAGRAFO SEGUNDO. En caso de que surjan diferencias entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA por razón o con ocasión de su responsabilidad como Fiduciario bajo el presente contrato de fiducia, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria, dando que en ningún caso ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO, aceptan tribunal arbitral o clausula compromisoria alguna.

	FA LAGOM	Versión Final
		Página 32 de 32

TRIGESIMATERCERA. Las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente documento son vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente documento y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita

Para constancia de lo anterior, se suscribe en _____ () ejemplares del mismo valor y tenor, el _____.

LOS FIDEICOMITENTES

Cardina Chacón

SANDRA CAROLINA CHACON VARGAS
Representante Legal
GRUPO VISUALIZZA S.A.S.

[Signature]

LUKAS GIRALDO CARDONA
Representante Legal
GRUPO MACANA S A S.

CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO

CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO
C.C. 79.279.399

CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO

CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO
C.C. 51.597.652.

JONATHAN IREGUI RESTREPO

JONATHAN IREGUI RESTREPO
C.C. 79.579.814

SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO

SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO
C.C. 51.780.511

LA FIDUCIARIA

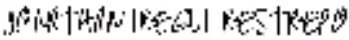
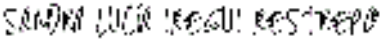
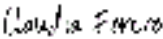
Silvia Ruth Palomino Jerez

SILVIA PALOMINO JERÉZ

[Signature] Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
Elaboró: JIO

Aceptado: 29-jul.-2024 | 14:22
ID: 18f6c7f3-d226-44a9-955b-2458fc36d240

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
JONATHAN IREGUI RESTREPO jiregui00@gmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna) Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 29-jul.-2024 15:22 ID: deb93a62-5d13-47b3-afdd-0bccdfa84305	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 71.27.236.73 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 29-jul.-2024 15:18 Visto: 29-jul.-2024 15:22 Firmado: 29-jul.-2024 15:22
SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO sandrairegui@hotmail.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna) Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 29-jul.-2024 15:24 ID: d886c1c7-a34c-4b14-8fba-20ca8d211e22	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 71.27.236.73 Firmado con un dispositivo móvil	Enviado: 29-jul.-2024 15:22 Visto: 29-jul.-2024 15:24 Firmado: 29-jul.-2024 15:24
Claudia Forero cmforero@credicorpcapital.com Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna) Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 02-feb.-2024 12:14 ID: 4543775f-d976-44df-8a54-77db85eb6583	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 15.228.16.64	Enviado: 29-jul.-2024 15:24 Visto: 29-jul.-2024 15:52 Firmado: 29-jul.-2024 15:52
Silvia Ruth Palomino Jerez spalomino@credicorpcapital.com Gerente de Gestion Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna) Divulgación de firma y Registro electrónicos: Aceptado: 29-jul.-2024 16:17 ID: f0604f46-8032-4699-bf9b-ac2597f1366c	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 18.230.202.202	Enviado: 29-jul.-2024 15:53 Visto: 29-jul.-2024 16:17 Firmado: 29-jul.-2024 17:27

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora

Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	26-jul.-2024 16:03
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	29-jul.-2024 14:16
Certificado entregado	Seguridad comprobada	29-jul.-2024 16:17
Firma completada	Seguridad comprobada	29-jul.-2024 17:27
Completado	Seguridad comprobada	29-jul.-2024 17:27

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
------------------	--------	------------------

Divulgación de firma y Registro electrónicos
--

Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indícanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo,

si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico ["servicioalcliente@credicorpcapital.com"](mailto:servicioalcliente@credicorpcapital.com) y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fidecomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:
<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.



Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indícanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una

cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo, si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico servicioalcliente@credicorpcapital.com y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fidecomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO LAGOM

I. PARTES

- **FIDEICOMITENTES:** (i) **GRUPO VISUALIZZA S.A.S**, identificada con NIT 901.426.973-9, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta al presente contrato como anexo junto con el Acta de Asamblea que lo autoriza de 8 de marzo de 2024; (ii) **GRUPO MACANA S A S**, identificada con NIT 900.236.805-0, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta al presente contrato como anexo; en adelante **LOS FIDEICOMITENTES**.
- **FIDUCIARIA: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato.

II. CONSIDERACIONES

1. Que los FIDEICOMITENTES planean desarrollar a través del presente Encargo, la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado LAGOM, ubicado en Bogotá, compuesto por 39 apartamentos (27 unidades VIS y 12 No VIS) y 1 local, (en adelante el PROYECTO).
2. Que el predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO se encuentra identificado con el folio de matrícula número 50N-31020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.
3. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Capítulo I del Título II de la Parte II, es deber de la FIDUCIARIA realizar la evaluación y verificación, de los aspectos contenidos en el subnumeral 5.2.1. según aplique.
4. Que los FIDEICOMITENTES serán los únicos responsables de realizar directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO, sin intervención de la FIDUCIARIA.
5. Que los FIDEICOMITENTES requieren implementar un esquema fiduciario a través del cual: (i) los interesados en adquirir una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO (en adelante los ENCARGANTES), suscriban los contratos de vinculación (en adelante los



CONTRATOS DE VINCULACIÓN) con el fin de adherirse al presente contrato y constituir una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Fiduvista (en adelante FIC FIC) mediante la cual se administren e inviertan las sumas de dinero que los ENCARGANTES depositen en virtud de las instrucciones que impartan a la FIDUCIARIA (en adelante el CONTRATO DE VINCULACIÓN), hasta tanto se acrediten o no las condiciones establecidas en el presente contrato (en adelante las CONDICIONES DE GIRO); y (ii) que los FIDEICOMITENTES, a través de un anexo al CONTRATO DE VINCULACIÓN, informarán a los ENCARGANTES las condiciones y características generales del PROYECTO, de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que el ENCARGANTE estaría interesado en adquirir, junto con el precio de la(s) misma(s).

6. Que los FIDEICOMITENTES designaron a GRUPO VISUALIZZA como ordenante del encargo fiduciario para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA.
7. Que los FIDEICOMITENTES constituirán un patrimonio autónomo cuya finalidad exclusiva será servir de instrumento fiduciario para el desarrollo del PROYECTO.
8. Que durante la etapa precontractual, los FIDEICOMITENTES fueron debidamente: a) Informados por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterados de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

III. CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO Y FINALIDAD: El objeto del presente contrato es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los RECURSOS que transfieran los ENCARGANTES, y que serán administrados por la FIDUCIARIA en una cuenta de inversión abierta en el FIC, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto los FIDEICOMITENTES acrediten ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, ocurrido lo cual, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, para entregarlos al patrimonio autónomo constituido por los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO. En caso de no cumplirse dichas CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA restituirá los RECURSOS a los ENCARGANTES.

SEGUNDA. - BENEFICIARIO: El presente contrato se celebra en favor de los FIDEICOMITENTES, por tanto, en el evento de acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, los dineros depositados por los ENCARGANTES junto con sus rendimientos, si hubiere lugar a ellos, serán entregados al patrimonio autónomo que los FIDEICOMITENTES constituyan para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente será considerado BENEFICIARIO del presente contrato los FIDEICOMITENTES sobre los recursos de las penalidades convenidas entre este y el ENCARGANTE y cualquier gasto administrativo que se hubiere causado a su favor en virtud de las cesiones a terceros de los CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Sin perjuicio de lo anterior, los ENCARGANTES serán beneficiarios respecto de los recursos entregados por estos, junto con sus rendimientos, si hubiere lugar a ellos, hasta el momento en que los FIDEICOMITENTES acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en el



entendido que dichos recursos continuarán siendo de su propiedad y sólo dejarán de serlo en el evento que los FIDEICOMITENTES acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

TERCERA. - PROCEDIMIENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ENCARGANTES AL PROYECTO:

1. Los ENCARGANTES suscribirán junto con el FIDEICOMITENTE y con posterior aceptación de la FIDUCIARIA, el CONTRATO DE VINCULACIÓN donde se determine: (i) las características generales de la unidad inmobiliaria del PROYECTO a adquirir; y (ii) el compromiso de abonar los recursos dinerarios que se determinen en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
2. En el CONTRATO DE VINCULACIÓN se incluirá la autorización a la FIDUCIARIA para la transferencia de la totalidad de los recursos dinerarios existentes en el FIC a favor del patrimonio autónomo que los FIDEICOMITENTES constituyan para el desarrollo del PROYECTO, una vez acreditado por parte de los FIDEICOMITENTES las CONDICIONES DE GIRO, para que los FIDEICOMITENTES los destinen al desarrollo del PROYECTO; o que, en caso de no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se libere la restricción de retiro sobre los mismos y sean entregados a cada ENCARGANTE según su instrucción.
3. Para la apertura de cada cuenta de inversión en el FIC y la suscripción de cada CONTRATO DE VINCULACIÓN, los FIDEICOMITENTES entregarán al ENCARGANTE el formulario de vinculación de la FIDUCIARIA y el prospecto y reglamento del FIC, correspondiendo a la FIDUCIARIA adelantar las diligencias de verificación de información y conocimiento del cliente, estando consecuentemente sometida la vinculación del ENCARGANTE a la aceptación de la FIDUCIARIA. Efectuado lo anterior, los FIDEICOMITENTES procederán en forma inmediata a remitir a la FIDUCIARIA, el formulario de vinculación y el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
4. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los documentos mencionados en el numeral anterior, deberá proceder a aceptar electrónicamente el CONTRATO DE VINCULACION y a restringir inmediata e irrevocablemente el retiro de recursos de la respectiva cuenta de inversión en el FIC, hasta que los FIDEICOMITENTES cumplan las CONDICIONES DE GIRO o, en el evento en que, cumplido el término para la acreditación de estas, los FIDEICOMITENTES no las acredite, proceda a realizar la entrega de los recursos a los ENCARGANTES de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.
5. En el evento de desistimiento del PROYECTO por parte de cualquiera de los ENCARGANTES sin haberse cumplido el plazo que se señala en la cláusula cuarta de este contrato, o en caso de incumplimiento por más de sesenta (60) días calendario en las aportaciones al FIC y/o de (2) cuotas, la FIDUCIARIA, por instrucción de GRUPO VISUALIZZA como ordenante designado por los FIDEICOMITENTES, deducirá de los recursos invertidos en la cuenta de inversión en el FIC, la pena prevista entre los FIDEICOMITENTES y el ENCARGANTE. Los recursos correspondientes después de descontada la penalidad serán girados a la cuenta indicada por el ENCARGANTE en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMITENTES, los cuales se encuentran descritos en la página



web de la FIDUCIARIA en la sección de “preguntas frecuentes” dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

6. Los FIDEICOMITENTES podrán desistir unilateralmente a uno o varios ENCARGANTE(S), siempre y cuando notifique por escrito al ENCARGANTE y a LA FIDUCIARIA su decisión de desistir. Se tendrá como fecha de terminación del respectivo encargo de inversión individual la fecha en que el ENCARGANTE haya recibido la notificación escrita de desistimiento. Una vez notificado el desistimiento unilateral por parte de los FIDEICOMITENTES, éste deberá pagar al ENCARGANTE, a título de compensación la pena prevista entre el ENCARGANTE y los FIDEICOMITENTES. Los FIDEICOMITENTES deberán pagar dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la comunicación remitida a la FIDUCIARIA, la compensación establecida mediante consignación en la cuenta de inversión del ENCARGANTE y remitir a esta última copia del soporte de consignación correspondiente siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y el ENCARGANTE haya entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMITENTES.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que los FIDEICOMITENTES identifiquen antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO que el PROYECTO no es viable financieramente y lo sustente a la FIDUCIARIA y a los ENCARGANTES, podrá desistir a estos últimos e instruirá a la FIDUCIARIA para que devuelva los recursos junto con sus rendimientos a los ENCARGANTES. Este desistimiento no generará sanción para ninguna de las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recaudos de los recursos provenientes de los ENCARGANTES deberán efectuarse exclusivamente a través del formato establecido por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso, los FIDEICOMITENTES podrán de manera directa, o a través de terceros, recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos por fuera del presente encargo fiduciario. En caso de que los FIDEICOMITENTES incumplan con esta obligación de NO HACER, declaran expresamente que se aprovechó del error ajeno y en tal medida será acreedor de las acciones civiles y penales derivadas de tal conducta. Igualmente, la FIDUCIARIA podrá suspender giros a los FIDEICOMITENTES en caso de tener indicios de este incumplimiento.

PARÁGRAFO TERCERO. En ningún caso, los FIDEICOMITENTES, a través de la presente estructura fiduciaria, podrá realizar canjes o fijar como aportes de los ENCARGANTES, bienes o activos distintos a dinero.

CUARTA. - CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA entregará al patrimonio autónomo constituido por los FIDEICOMITENTES para desarrollo del PROYECTO, los recursos dinerarios depositados por los ENCARGANTES en el FIC, junto con sus respectivos rendimientos, cuando los FIDEICOMITENTES acrediten a más tardar dentro de los **doce (12)]** meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, prorrogable dicho término por **doce (12)]** meses adicionales automáticamente, si llega a ser necesario, las siguientes condiciones:

- **Condición Comercial:** La vinculación de un número de ENCARGANTES que permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al **setenta (70%)** del valor de ventas



del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se celebren con socios, filiales, subsidiarias o administradores de los FIDEICOMITENTES certificados por él, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIC.

- **Condición Financiera:** Carta de aprobación de crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a favor de los FIDEICOMITENTES o del FIDEICOMISO. En caso de que la carta incluya condiciones para el desembolso del crédito, la FIDUCIARIA podrá solicitarle a los FIDEICOMITENTES las aclaraciones que considere pertinente. Las aclaraciones y/o solicitudes de la FIDUCIARIA en este punto tendrán que ser subsanadas para efectos de que la carta se entienda aceptada para efectos del cumplimiento de las condiciones de giro. Alternativamente, se podrá cumplir con esta condición con el aporte por parte de los Fideicomitentes de la totalidad y en efectivo, de la suma que de acuerdo con la factibilidad se tuviera prevista como crédito constructor.

Adicionalmente, se deberá entregar certificación suscrita por los FIDEICOMITENTES, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la condición comercial corresponde al definido previamente por los FIDEICOMITENTES y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimiento.

- **Condición Técnica:** Los FIDEICOMITENTES deberán tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo cuya titularidad se encuentre radicada en cabeza de los FIDEICOMITENTES, debidamente ejecutoriadas. Así mismo, deberá acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.

Los FIDEICOMITENTES deberán entregar a la FIDUCIARIA el radicado del permiso de ventas (aplica sólo para vivienda) junto con una certificación emitida por parte de los FIDEICOMITENTES en donde conste que: (i) Radicó en debida forma los documentos para adelantar actividades de enajenación de vivienda, (ii) han pasado 15 días hábiles desde su radicación y (iii) la entidad estatal no ha devuelto los documentos o ha solicitado documentación adicional.

Los FIDEICOMITENTES deberán Informar a la FIDUCIARIA, antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, si el PROYECTO requiere licencia y/o permisos y/o planes de acciones ambientales de acuerdo con la norma ambiental vigente. En caso de que el PROYECTO requiera licencia y/o permisos y/o planes de acciones ambientales deberán enviarlas a la FIDUCIARIA previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en caso



contrario, deberá enviar una certificación expedida por el presentante legal donde conste este hecho.

- **Condición Legal:** Los FIDEICOMITENTES entregarán a la FIDUCIARIA los certificados de tradición y un estudio de títulos que cumpla con las políticas de la FIDUCIARIA, actualizado al momento de la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO, emitido por un abogado externo escogido por los FIDEICOMITENTES de un listado de abogados previamente calificados por la FIDUCIARIA, respecto de los inmuebles identificados con número de matrícula inmobiliaria 50N-31020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, en el que se emita concepto legal en el sentido de que los inmuebles no presentan problemas que afecten su tradición, limiten su dominio o lo pongan fuera del comercio, y que se encuentran libres de gravámenes y condiciones resolutorias.

El concepto legal deberá advertir que los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO pertenecen al patrimonio autónomo constituido por los FIDEICOMITENTES con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, el cual podrá tener fideicomitentes adicionales a los FIDEICOMITENTES.

El abogado externo certificará que realizó las gestiones establecidas en las políticas de la FIDUCIARIA sobre verificaciones de LA/FT/ADM y que no encontró ninguna señal de alerta luego de realizar el respectivo análisis.

Los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato manifiesta conocer y aceptar las políticas de estudio de títulos de la FIDUCIARIA y los requisitos que deberá cumplir el estudio de títulos para la acreditación de esta condición.

- Designación del Interventor del PROYECTO
- La presentación a la FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, acuerdo de pago o el documento que aplique, constituidas por los FIDEICOMITENTES, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación del PROYECTO cuyo beneficiario del amparo sea el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo sería el mismo FIDEICOMITENTE y la entidad financiera que eventualmente llegare a financiar el PROYECTO mediante crédito constructor.
- Constitución de un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria en Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
- Que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en el pago de la comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO PRIMERO: ENTREGA DE RECURSOS: Acreditado el cumplimiento de las condiciones dentro del plazo previsto en la presente cláusula, la FIDUCIARIA entregará la totalidad de los recursos entregados por los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que los FIDEICOMITENTES constituyan con la FIDUCIARIA para el desarrollo del PROYECTO, siempre



y cuando los FIDEICOMITENTES cumplan con las condiciones adicionales establecidas para la disposición de recursos en el fideicomiso inmobiliario que constituyan los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA FRENTE A LA ACREDITACION DE LAS CONDICIONES DE GIRO: La FIDUCIARIA no participó en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos a los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA no responderá por la autenticidad y veracidad de los documentos presentados por los FIDEICOMITENTES para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO

PARÁGRAFO TERCERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: En el evento en que los FIDEICOMITENTES no acrediten el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión en el FIC de los ENCARGANTES, y, si estos lo solicitan, se les entregarán los recursos invertidos junto con los rendimientos producidos desde la fecha en que los recursos ingresaron al FIC, si hubiere lugar a ellos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del FIC, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la FIDUCIARIA para el efecto, y los ENCARGANTES hayan entregado la totalidad de la documentación exigida por la FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMITENTES, los cuales se encuentran descritos en la página web de la FIDUCIARIA en la sección de “preguntas frecuentes”

Igualmente, la FIDUCIARIA informará a los ENCARGANTES al correo electrónico registrado al momento de la vinculación acerca del no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, aclarando que aquellos ENCARGANTES que no se encuentren interesados en continuar con el PROYECTO podrán retirarse sin que haya lugar al cobro de penalidad alguna.

PARÁGRAFO CUARTO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. En el evento de cumplirse la CONDICIONES DE GIRO, los rendimientos financieros que se generen por la inversión de los recursos en el FIC serán de propiedad de los FIDEICOMITENTES y éste podrá disponer de ellos. En ningún caso, se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar al FIC para la adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

En el evento de no acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO por parte de los FIDEICOMITENTES, los rendimientos serán de los ENCARGANTES.

QUINTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir los recursos entregados por los ENCARGANTES y administrarlos con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato.
2. Invertir los recursos entregados por los ENCARGANTES en el FIC con sujeción a su Reglamento, documento que se entregará a cada uno de los ENCARGANTES para su conocimiento y el cual se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria



3. Restringir a los ENCARGANTES el retiro de los recursos del FIC, hasta la fecha en que los FIDEICOMITENTES deban dar cumplimiento a las CONDICIONES DE GIRO
4. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia de los recursos al patrimonio autónomo que los FIDEICOMITENTES constituyan para el desarrollo del PROYECTO.
5. Entregar los recursos de los ENCARGANTES al patrimonio autónomo que los FIDEICOMITENTES constituyan para el desarrollo del PROYECTO, junto con sus respectivos rendimientos, previas las deducciones del caso, cuando los FIDEICOMITENTES acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
6. Informar a los ENCARGANTES que los RECURSOS han sido entregados al patrimonio autónomo que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO una vez los FIDEICOMITENTES acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
7. Levantar la restricción de retiro de los recursos invertidos en la cuenta de inversión FIC de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO.
8. Rendir cuentas e informes a los ENCARGANTES y a los FIDEICOMITENTES en los términos de la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 6 y 7 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
9. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la prevención del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM).
10. Preparar información financiera y contable con fines de supervisión de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que los FIDEICOMITENTES puedan verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato, conforme lo dispuesto en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera y si los FIDEICOMITENTES lo instruye a la FIDUCIARIA, la misma se complementará con los marcos técnicos definidos por la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios.
11. Aceptar electrónicamente los CONTRATOS DE VINCULACION.
12. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato en los siguientes eventos:

- i. Mora en el pago de la comisión fiduciaria.
- ii. Cuando en ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- iii. Cuando la FIDUCIARIA tuviere dudas fundadas sobre la naturaleza, alcance de sus facultades y obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, podrá pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES y/o a la Superintendencia Financiera quedando en suspenso las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respectiva respuesta, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

SEXTA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:



1. Fijar los términos y condiciones de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
2. Dar instrucciones a cada ENCARGANTE sobre la constitución del FIC y entregar a cada uno de ellos el formulario de vinculación a la FIDUCIARIA y el prospecto y Reglamento del FIC. Sin perjuicio de lo indicado, su vinculación estará sometida a las verificaciones que le corresponde realizar a la FIDUCIARIA, de acuerdo con las normas que la regulan.
3. Será obligación de los FIDEICOMITENTES contar con todas las licencias y/o permisos necesarios para el desarrollo del PROYECTO de conformidad con la normativa legal vigente aplicable.
4. Remitir a la FIDUCIARIA el CONTRATO DE VINCULACIÓN debidamente suscrito por cada uno de los ENCARGANTES, junto con la constancia de vinculación de éstos a la FIDUCIARIA.
5. Cumplir con las disposiciones establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, respecto del acceso e información al consumidor financiero y los programas de publicidad.
6. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, y una copia del presente contrato a cada uno de los ENCARGANTES al momento de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
7. Realizar todas las gestiones y actividades de gerencia del PROYECTO y gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
8. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y (ii) un estado del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
9. Acreditar a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, en los plazos señalados.
10. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, publicidad que, en caso de ser autorizada, debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán en las normas que regulan la materia.
11. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM) y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual los FIDEICOMITENTES emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad y certificará a LA FIDUCIARIA el debido cumplimiento de esta normatividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de su responsabilidad frente al conocimiento del cliente.
12. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria sobre el conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
13. Una vez recibidos los recursos entregados por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, destinarlos exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.
14. Pagar la comisión fiduciaria establecida en este contrato y entregar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para cubrir los demás gastos generados con ocasión del presente contrato, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente.
15. Remitir semestralmente a la FIDUCIARIA, un reporte sobre (i) los hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actuaciones sobre los mismos; y (ii) el estado del PROYECTO y del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.



16. 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 establecidas en los sub numerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Parte I, Título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
17. Suministrar a la FIDUCIARIA toda la información que requiera para el desarrollo de este contrato y los informes a los ENCARGANTES. En todo momento, la información suministrada por los FIDEICOMITENTES debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
18. Los FIDEICOMITENTES harán seguimiento a los condicionamientos establecidos por el financiador para el desembolso del crédito constructor de tal forma que no afecten la viabilidad financiera del PROYECTO.
19. Es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

SÉPTIMA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Exigir a los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
3. Renunciar a la administración del presente encargo fiduciario por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

OCTAVA. - DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Corresponden a los enunciados a lo largo de este contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO. - En razón a que los FIDEICOMITENTES son BENEFICIARIOS del presente contrato, le corresponde en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

NOVENA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES: Son derechos y obligaciones de los ENCARGANTES los siguientes:

9.1 Derechos: Son derechos de los ENCARGANTES:

- 9.1.1. Los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio, salvo la facultad de revocar el presente contrato dado su carácter irrevocable.
- 9.1.2. Los establecidos en el artículo 1235 del Código de Comercio, cuando sean BENEFICIARIOS del contrato en el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO.

9.2 Obligaciones: Son obligaciones de los ENCARGANTES, las siguientes:

- 9.2.1 Conferir en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, mandato con representación a la FIDUCIARIA para que por cuenta y a nombre del ENCARGANTE, constituya una cuenta de inversión en el FIC en el caso en el que el ENCARGANTE fallezca o no sea posible su



- localización de conformidad con la cláusula décima y décima primera del presente contrato.
- 9.2.2 Consignar en el FIC las sumas de dinero señaladas en el Anexo No. 1 del CONTRATO DE VINCULACIÓN en las fechas allí señaladas y abstenerse de entregar tales sumas de dinero a persona diferente a la FIDUCIARIA o consignarlas en cualquier otra cuenta distinta de la informada por la FIDUCIARIA.
 - 9.2.3 Pagar las penas establecidas en, pactadas con los FIDEICOMITENTES.
 - 9.2.4 Pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en la consignación de las cuotas contempladas en el Anexo del CONTRATO DE VINCULACIÓN, liquidados sobre el valor de la cuota u cuotas no aportadas, los cuales incrementarán su inversión. Estos intereses de mora serán liquidados por los FIDEICOMITENTES. Dichas sumas de dinero correspondientes a intereses de mora serán transferidas a los FIDEICOMITENTES si se llegaren a cumplir o no las CONDICIONES DE GIRO.
 - 9.2.5 Entregar a la FIDUCIARIA el formulario de vinculación del cliente junto con todos sus anexos debidamente diligenciados y actualizarlo anualmente.
 - 9.2.6 Suministrar a la FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones y prestar toda su colaboración para la realización de los fines del presente contrato.
 - 9.2.7 Informar por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cambios en su domicilio, dirección, datos de contacto, información general que haya consignado en la información reportada a la FIDUCIARIA.
 - 9.2.7 Cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas del presente contrato y las derivadas del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

DECIMA. FALLECIMIENTO DE LOS ENCARGANTES: En el evento fallecimiento de los ENCARGANTES, confieren mandato con representación irrevocable a LA FIDUCIARIA para que proceda a liquidar el CONTRATO DE VINCULACIÓN para que con las sumas aportadas más sus rendimientos, si hubiere lugar a ello, constituya una cuenta de inversión en el FIC a nombre del ENCARGANTE fallecido. Estos recursos sólo podrán ser entregados a los herederos adjudicatarios del ENCARGANTE fallecido, notarial o judicialmente. Aperturada la cuenta de inversión, los FIDEICOMITENTES podrán suscribir con un tercero un nuevo contrato de vinculación sobre la(s) UNIDAD(ES).

Si fueren varios los ENCARGANTES de una misma UNIDAD o de varias, los ENCARGANTES no fallecidos deberán aportar los recursos equivalentes al ENCARGANTE fallecido en un plazo de 60 días hábiles para continuar con la relación jurídica sobre una o varias de las UNIDADES y suscribir la documentación pertinente. Si no lo hicieren, confieren mandato irrevocable LA FIDUCIARIA para liquidar el CONTRATO DE VINCULACIÓN y, con las sumas aportadas más sus rendimientos, si hubiere lugar a ello, constituya una cuenta de inversión en el FIC a nombre de cada uno de ellos. Se entenderá que podrán disponer de sus recursos sin penalidad alguna y, en este caso, los FIDEICOMITENTES serán libre de disponer de la(s) UNIDAD(ES) para ofrecérsela(s) a un tercero.

Estas reglas únicamente aplican para cuando los recursos se encuentren invertidos en el FIC mientras se acreditan las CONDICIONES DE GIRO. Entregados los recursos a los



FIDEICOMITENTES por cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, el derecho sucesoral recaerá sobre los derechos que el causante tuviera en el PROYECTO bien a través de un contrato de promesa de compraventa celebrada directamente con los FIDEICOMITENTES o bien a través de un contrato de beneficio de área, en los cuales se regulará el procedimiento en los casos de fallecimiento.

DÉCIMA PRIMERA- NO LOCALIZACIÓN DE LOS ENCARGANTES: Si no fuere posible la localización de los ENCARGANTES y existieren recursos que de conformidad con el presente Contrato les deban ser entregados, estos autorizan a LA FIDUCIARIA para que consigne los recursos existentes en el FIC junto con sus rendimientos, si los hubiere, en la cuenta bancaria descrita en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y en caso de que esta no esté vigente o por cualquier motivo no sea posible consignarlos allí, constituya en nombre y representación de los ENCARGANTES una cuenta de inversión a su nombre en el FIC, previa deducción de la pena establecida entre los FIDEICOMITENTES y el ENCARGANTE, si fuere el caso y previa instrucción del ordenante designado por los FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA SEGUNDA- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto y será irrevocable por parte de los FIDEICOMITENTES hasta tanto existan ENCARGANTES vinculados.

DÉCIMA TERCERA. COMISIÓN FIDUCIARIA: La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo de los FIDEICOMITENTES:

1. Por la estructuración del presente contrato, dos millones de pesos (\$2.000.000), pagaderos a la suscripción del presente contrato.
2. Una comisión de administración equivalente a uno punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (1,5 SMMLV), pagadera por mes o fracción desde la suscripción del presente contrato y hasta su efectiva liquidación, esto es una vez culminadas todas las gestiones encaminadas a la liquidación del negocio fiduciario, entre ellas, el desistimiento efectivo de todos los ENCARGANTES vinculados al PROYECTO en caso de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO y canceladas todas las obligaciones de pago que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión y tributos.
3. Una suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV), por cada documento legal que debe suscribir la FIDUCIARIA como administrador del presente contrato.
4. Si el contrato se da por terminado antes de tres meses, se cobrará el equivalente a tres meses de comisión fiduciaria.
5. La comisión de administración incluye la expedición de hasta 45 tarjetas de recaudo. Por cada tarjeta adicional se cobrará una comisión de \$4.500. Esta comisión se ajustará anualmente en el IPC certificado por el DANE.
6. Por la inversión de los recursos recibidos en el FIC, se cobrará la comisión establecida en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar y que se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapital.com/colombia/fiduciaria.



7. Cualquier gestión adicional no establecida en el contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la Fiduciaria de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las presentes comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE Grupo Visualizza SAS. NIT: 901.426.973-9, a quien se le facturará el 100% Las sumas que no se expresen en SMLMV se aumentarán anualmente con el IPC.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estas comisiones no incluyen los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para el desarrollo y cumplimiento de este contrato, los cuales serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES en la forma prevista más adelante.

DÉCIMA CUARTA.- GASTOS: Serán gastos a cargo de los FIDEICOMITENTES, conceptos tales como pero sin limitarse: todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato, los gastos del estudio de títulos, impuestos y demás fiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato así como las comisiones fiduciarias que se causen en desarrollo del mismo, los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses del encargo fiduciario, así como las tasas, contribuciones, impuesto a las transacciones financieras y costos bancarios derivados del desarrollo del negocio fiduciario tales como traslados de fondos, remesas, costo del recaudo y giros y los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

De igual manera, aquellos correspondientes a Revisoría Fiscal en el evento que se requiera de su firma o dictamen, con destino a los FIDEICOMITENTES o a la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier otra entidad de vigilancia y control que lo requiera o por exigencias de la revisoría fiscal de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los costos y gastos del encargo fiduciario serán asumidos directamente por los FIDEICOMITENTES, quien los pagará a la FIDUCIARIA con su sola demostración sumaria dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta de cobro en la dirección registrada de los FIDEICOMITENTES en la FIDUCIARIA.

Sin perjuicio de lo anterior, con la suscripción de este contrato, los FIDEICOMITENTES autorizan expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que, en el evento de existir gastos y costos pendientes de pago incluyendo la remuneración de la FIDUCIARIA, descuente estas sumas de dinero del primer desembolso de recursos que se haga al momento de cumplir CONDICIONES DE GIRO, sin necesidad de que exista instrucción diferente a la impartida en esta cláusula.

Los FIDEICOMITENTES se obligan a pagar intereses de mora a la tasa más alta legalmente autorizada para los créditos ordinarios, por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento en el pago derivado de estos conceptos y los de la remuneración de la FIDUCIARIA.



PARÁGRAFO SEGUNDO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y/o su contador público en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

PARÁGRAFO TERCERO: Los gastos y costos del encargo fiduciario, incluida la comisión fiduciaria, serán pagados de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el pago, total o parcialmente, a cualquiera o a todos los FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA QUINTA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que ésta responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato, ni ningún costo o gasto derivado de la administración del presente contrato.

La responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita exclusivamente al adelanto de las gestiones que expresamente se prevén en este contrato y no comprende ninguna responsabilidad relacionada con: (i) el desarrollo, ejecución, terminación, venta, aprobación o ejecución del presupuesto de obra del PROYECTO; (ii) El éxito o fracaso del PROYECTO, ni por la entrega real y efectiva de las unidades inmobiliarias a los ENCARGANTES, en el entendido que todas estas responsabilidades recaen única y exclusivamente en cabeza de los FIDEICOMITENTES y ni por (iii) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN: La FIDUCIARIA celebra el presente contrato por las características especiales de los FIDEICOMITENTES y, por lo tanto, para todos los efectos legales y contractuales, se entiende que este contrato tiene la naturaleza de ser intuitu personae, por tanto, este no podrá ceder la totalidad de la posición contractual en el presente contrato. En el evento en que los FIDEICOMITENTES decidan ceder la totalidad de su posición contractual requerirá: (i) aprobación de LA FIDUCIARIA, quien podrá negarla por las calidades intuitu personae del cedente y sin que válidamente pueda imputársele responsabilidad alguna frente a esta gestión y (ii) aprobación de la totalidad de los ENCARGANTES, quienes tendrán derecho a desistir del PROYECTO sin penalidad alguna.

Toda cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario y será notificado y enviado a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión sin que haya necesidad de motivar su decisión. En dicho documento deberá constar como mínimo el nombre, identificación, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el contrato de encargo fiduciario, el estado de este, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.

En todo caso, el cesionario deberá someterse previamente al proceso de conocimiento del cliente de la FIDUCIARIA y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del



Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM).

PARÁGRAFO: Como requisito para el registro de la cesión, será necesario que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en el pago de las comisiones fiduciarias.

DÉCIMA SÉPTIMA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser modificado por las partes que en él intervienen. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación a las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES que podrá ser otorgada mediante correo electrónico o mediante firma de otosí al CONTRATO DE VINCULACIÓN. En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, bastará con la notificación que de esta situación realicen los FIDEICOMITENTES a LOS ENCARGANTES por correo certificado o por correo electrónico registrados en los CONTRATOS DE VINCULACION. Una vez notificados, LOS ENCARGANTES contarán con un término de **QUINCE (15) días hábiles** para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el ENCARGANTE manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga para acreditar las CONDICIONES DE GIRO. En este evento, es obligación de los FIDEICOMITENTES presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.

DÉCIMA OCTAVA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por no acreditar los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por mutuo acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.
5. Cuando la información suministrada por los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA no se ajuste a la realidad, lo que constituirá un obrar ausente de los principios de buena fe y lealtad contractual.
6. Por solicitud unilateral de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en presente contrato.
7. Por incumplimiento por parte de los FIDEICOMITENTES en el pago de la remuneración fiduciaria.
8. Por las demás causales previstas en la ley o en el presente contrato.
9. Podrán darse por terminados los CONTRATO DE VINCULACIÓN y solo respecto de uno o varios ENCARGANTE(S) sea incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas o tiene procesos en su contra de Extinción de Dominio, el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado.

PARÁGRAFO: La terminación del contrato por no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO no se considerará incumplimiento; por lo tanto, no generará indemnización de perjuicios a favor o en contra de alguna de las partes vinculadas a este contrato.

DÉCIMA NOVENA. - PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO: La etapa de liquidación del encargo fiduciario tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto, se llevarán a cabo las siguientes gestiones:



1. En el evento en que existan pasivos a cargo del encargo fiduciario, los FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento por parte de la FIDUCIARIA. En caso de no pago por parte de los FIDEICOMITENTES, no se podrá liquidar el encargo fiduciario y se seguirá generando la comisión fiduciaria y demás gastos a que hubiere lugar. Los FIDEICOMITENTES tendrán la calidad de deudor frente a estas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.
2. Los FIDEICOMITENTES procederán al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda. Si al terminarse la liquidación quedare alguna suma de dinero pendiente de pagar a la FIDUCIARIA, éste se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. En caso de no pago, se seguirá la regla prevista en el numeral 1 anterior.
3. Posteriormente, la FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión a los FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o si quince (15) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
4. Durante el período de liquidación, la FIDUCIARIA sólo realizará las gestiones directamente relacionadas con tal fin.
5. Si existen ENCARGANTES vinculados al PROYECTO pendientes de legalizar, el negocio fiduciario sólo se podrá liquidar hasta tanto todos los ENCARGANTES se vinculen al mismo y se entreguen los recursos a quien hubiere lugar, legalización que es de exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES.

VIGÉSIMA. - NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES. En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación:

1. Si existieren recursos líquidos en el encargo fiduciario que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES, mediante el presente documento otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en su nombre y representación, los transfiera a la cuenta bancaria (No. 012734000 del Banco Bogotá cuyo titular es el GRUPO VISUALIZZA) o los invierta en las cuentas de inversión abiertas a nombre del FIDEICOMITENTE en el FIC en caso de tenerlas. En caso de no haber ningún producto abierto vigente a nombre del respectivo FIDEICOMITENTE en Credicorp, se autoriza a LA FIDUCIARIA para que, en su nombre y representación, constituya con dichos recursos una cuenta de inversión a su nombre en el FIC. En caso de ser varios los FIDEICOMITENTES, se entregará en una inversión individual en el FIC por cada FIDEICOMITENTE, los recursos líquidos en igual proporción a su participación en el contrato y, en su defecto, en partes iguales.
2. En el evento que los FIDEICOMITENTES no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente. De este hecho se dará cuenta en la rendición final de cuentas y en el reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.



VIGÉSIMA PRIMERA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las siguientes direcciones:

- **LOS FIDEICOMITENTES**
Dirección: Transversal 58 # 114 A 84
Teléfono: 3004816701
Correo electrónico: carolinach@grupovisualizza.com,
administracion@grupovisualizza.com
- **LA FIDUCIARIA:**
Dirección: Calle 34 No 6 – 61 Piso 3 de Bogotá D.C.
Correo Electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: 3394400

La FIDUCIARIA remitirá a los FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

Los FIDEICOMITENTES avisarán por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en la dirección antes señalada, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico; pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

VIGESIMA SEGUNDA. GESTIÓN DE RIESGOS. - Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA cuenta con sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FA/FT/ADM) y Operacional, entre otros.

VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS: En los términos del numeral 9° del artículo 146 del E.O.S.F. en armonía con el numeral 2.2.5 del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica, las partes declaran que han evaluado la posibilidad de que se llegue a presentar situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente negocio fiduciario, determinando que no las han encontrado.

En todo caso, las partes acuerdan que, en caso de presentarse en el desarrollo del negocio fiduciario una situación que implique un conflicto de interés, se seguirá el siguiente procedimiento:

Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la administración de la FIDUCIARIA dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo y administración de acuerdo con los lineamientos previstos en el Anexo V del Código de Buen Gobierno de la



FIDUCIARIA. En caso de no poder resolverlo por cualquier motivo, se llevará el caso al Comité de Ética y Conducta establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo de la FIDUCIARIA para su administración y resolución.

En caso de no poder resolverse y/o administrarse los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el desarrollo del encargo fiduciario, la FIDUCIARIA deberá abstenerse de realizar la operación que daría lugar al eventual conflicto de interés.

VIGÉSIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

VIGÉSIMA QUINTA. ANTICORRUPCIÓN: Es política de la FIDUCIARIA relacionarse con clientes que cumplan con las leyes aplicables en temas anticorrupción como la Ley 1778 de 2016 y la Ley 2195 de 2022 o las que las modifiquen, reformen o sustituyan. Por tal razón, LA FIDUCIARIA exige que sus clientes (entendiendo dentro del término Clientes no sólo a la persona jurídica o natural directamente vinculada sino a sus, controlantes, controladas, subsidiarias, subordinadas, matrices, partes relacionadas, directivos, empleados, contratistas y asesores, donde aplique) observen, además de las leyes citadas y decretos reglamentarios, la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (la cual se podrá consultar en el siguiente enlace <https://www.grupocredicorp.com/assets/pdf/PoliticaAnticorrupcion.pdf>) así como los más altos niveles éticos, durante la relación comercial que mantengan con la FIDUCIARIA. Por lo tanto:

a. Los FIDEICOMITENTES están obligados a no participar en actos de corrupción y/o soborno en el ámbito público o privado de sus propios negocios o relaciones.

b. En caso de que los FIDEICOMITENTES cuenten con socios de negocio, proveedores, terceros, agentes y/o representantes, debe hacer los esfuerzos adecuados para que ellos mantengan comportamientos éticos y que no vayan en contra de las leyes antisoborno y anticorrupción locales o extranjeras (las que les aplique) que puedan impactar al vínculo comercial entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

c. Los FIDEICOMITENTES están obligados a no otorgar beneficios personales de cualquier índole a colaboradores ni directivos de la FIDUCIARIA ni a los familiares o relacionados de estos, para generar un beneficio comercial a favor de los FIDEICOMITENTES.

d. Los FIDEICOMITENTES aceptan que en caso se tengan indicios razonables de que ha incurrido en una conducta impropia o que haya incumplido la política corporativa de prevención de la corrupción y del soborno de la FIDUCIARIA, deberá alertarla a través del canal oficial de denuncias dispuesto para ello <https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/56087/index.html>

Como consecuencia de dicho indicio, la FIDUCIARIA podrá resolver el vínculo comercial unilateralmente, sin que se pueda endilgar responsabilidad a la FIDUCIARIA por los impactos económicos o legales (si los hubiere) que se generen para los FIDEICOMITENTES o para terceros relacionados con el negocio, si es el caso. En cualquier caso, la FIDUCIARIA hará una



revisión del indicio o de la conducta respectiva con su área de cumplimiento e indagará a los FIDEICOMITENTES o tercero sobre el indicio o conducta para decidir unilateralmente si se resuelve o no el vínculo contractual.

e. Los FIDEICOMITENTES, en caso sean persona jurídica, aceptan que la FIDUCIARIA podrá solicitarle información sobre los mecanismos que ha desplegado para contar con un Programa de Transparencia y Ética Empresarial.

VIGÉSIMA SEXTA. DISPOSICIONES SOBRE LA ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA (FA/FT/ADM). Los FIDEICOMITENTES declaran de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) que los FIDEICOMITENTES o sus socios o administradores, no han sido incluidos en listas de control de riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, administradas por cualquier autoridad nacional o internacional, definidas por LA FIDUCIARIA de acuerdo con su Sistema de Riesgo LA/FT/ADM, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; (iii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, los FIDEICOMITENTES se obligan a entregar información veraz y verificable y a actualizar su información institucional, comercial y financiera que por su naturaleza puedan variar por lo menos una vez al año o cada vez que así se lo solicite LA FIDUCIARIA, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA. El incumplimiento de esta obligación faculta a LA FIDUCIARIA para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. Los FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA a realizar consultas a través de cualquier medio, por sí misma o a través de un proveedor para efectuar verificaciones necesarias para corroborar la información aquí consignada.

Igualmente, los FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA para terminar de manera unilateral e inmediata el presente contrato, en cualquiera de los siguientes eventos: **(i)** Cuando los FIDEICOMITENTES, sus socios, administradores, beneficiarios, apoderados, autorizados, hayan sido incluidos en listas para el control de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitidas por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones



Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas, así como cualquier otra lista pública relacionada con el tema del LA/FT/ADM definidas por LA FIDUCIARIA. En ese sentido, los FIDEICOMITENTES autorizan irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que consulte tal información en dichas listas y/o listas similares. **(ii)** Cuando los FIDEICOMITENTES, sus socios, administradores, beneficiarios, apoderados, autorizados, hayan sido condenados por parte de autoridades competentes, en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos y de sus delitos fuente o conexos, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes o que hayan sido extraditados por los mismos delitos; **(iii)** Cuando las operaciones que realicen los FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o no se las aplica suficientemente; **(iv)** Cuando los FIDEICOMITENTES remitan información suya incompleta y/o inexacta, sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole; **(v)** Cuando los FIDEICOMITENTES incumplan algunas de las declaraciones, obligaciones y compromisos señalados en las cláusulas relacionadas con la administración de los riesgos de LA/FT/ADM y, **(vi)** en general, cuando los FIDEICOMITENTES no ajusten su proceder de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica. En caso de terminación unilateral del contrato por parte de LA FIDUCIARIA en los eventos antes descritos, los FIDEICOMITENTES no tendrán derecho a exigir compensación económica alguna.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Por medio del presente contrato, los FIDEICOMITENTES manifiestan que han sido informado que LA FIDUCIARIA es el responsable del tratamiento de sus datos personales obtenidos a través de las relaciones comerciales con clientes y usuarios de sus productos en los términos de la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. Por ello, consiente y autoriza de manera previa, expresa e inequívoca que sus datos personales sean tratados (recolectados, almacenados, usados, compartidos, procesados, transmitidos, transferidos, suprimidos o actualizados,) conforme a la Política de Tratamiento de datos personales de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A, que declara conocer y aceptar, la cual se encuentra publicada en https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos

Como titular de sus datos personales, los FIDEICOMITENTES podrán ejercer sus derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir su información personal, así como, el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales; autorizar o no el tratamiento de datos sensibles. (Ejemplo: huella dactilar, imagen y otros datos biométricos) y contestar voluntariamente las preguntas que versen sobre sus datos personales sensibles. Los canales dispuestos por la FIDUCIARIA para la atención de solicitudes son: las líneas de atención al cliente: servicioalcliente@credicorpcapital.com o la línea gratuita nacional 018000-126-660.

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, en caso de haber una reclamación de los titulares de la información que no haya sido atendida o resuelta favorablemente por LA FIDUCIARIA, los titulares podrán acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para solicitar que se ordene corregir, actualizar o eliminar la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.



VIGÉSIMA OCTAVA. CLAUSULA PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES. En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario en procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole, los FIDEICOMITENTES designarán las personas idóneas para asesorar y defender los bienes del encargo fiduciario, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran para tal defensa y protección y determinarán los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios correspondientes que se celebre con los apoderados respectivos. Los FIDEICOMITENTES asumirán el pago de las condenas que resulten de tales procesos con ocasión de la constitución, ejecución y liquidación del negocio fiduciario.

PARAGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio de su deber indelegable establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los bienes disponibles en el encargo fiduciario una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, todos los costos y gastos necesarios para adelantar la defensa y protección del encargo fiduciario y/o de los bienes y/o de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario, dentro de los que se encuentran, sin limitarse, los siguientes: (i) honorarios de abogados; (ii) costas y agencias en derecho; (iii) desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá; (iv) gastos y costos para la preparación de la información de la defensa y demás relacionados; (v) honorarios por conceptos técnicos por parte de terceros y/o peritos. En el evento de no existir recursos en el encargo fiduciario después de cumplidas las CONDICIONES DE GIRO para atender estos costos y gastos, será obligación de los FIDEICOMITENTES y/o de los BENEFICIARIOS si fuere el caso, aportar los recursos necesarios para tales fines.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA, en ejercicio del mismo deber, designará a las personas que se encarguen de la defensa y protección del encargo fiduciario y de la FIDUCIARIA por el desarrollo del encargo fiduciario, en ausencia de precisas instrucciones de los FIDEICOMITENTES y suscribirán en nombre de estos, el respectivo contrato de prestación de servicios y todos los demás contratos necesarios para tales fines.

VIGÉSIMA NOVENA. INDEMNIDAD. Los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO son responsables de la ejecución de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros y, en consecuencia, responderán por cualquier perjuicio que tanto la FIDUCIARIA como el FIDEICOMISO pudieran sufrir con ocasión de tales relaciones jurídicas.

En consecuencia, los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO, saliendo en defensa de éstos, sustituyéndoles procesalmente, siendo llamados en garantía y/o como litis consortes necesarios y en todo caso, cancelando el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho, las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión del contrato, su ejecución y liquidación, su contratación derivada en caso de haberla, restituciones de bienes, instrucciones impartidas en desarrollo del mismo y de requerimientos derivados de obligaciones contractuales o extracontractuales derivadas de las relaciones jurídicas existentes entre ellos o con terceros dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA para tales efectos.

EF LAGOM
Página 22 de 22



LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de repetir contra los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS si fuere requerida, por razón de la responsabilidad que a estos les corresponda. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

TRIGÉSIMA. ARREGLO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En todo caso, las partes están en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma el presente contrato, a los [____] días del mes de agosto de 2024, en [tres] (3) ejemplares del mismo tenor literal.

LA FIDUCIARIA,

avh

DOLLY LOPEZ PAENCIA

C.C No. 51.823.243

Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

LOS FIDEICOMITENTES,

SANDRA CAROLINA CHACÓN VARGAS

C.C. 1.032.370.748

Representante Legal

GRUPO VISUALIZZA SAS

LUKAS GIRALDO CARDONA

C.C. 75.085.085

Representante Legal

GRUPO MACANA SAS

Certificate Of Completion

Envelope Id: C07A8B2E2EC34314BA1D7DE395639116
Subject: Complete with DocuSign: Contrato - EF Lagom (VF).pdf
Tipo de documento: Contratos Fiduciarios y otros contratos
Source Envelope:
Document Pages: 22
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-05:00) Bogota, Lima, Quito, Rio Branco

Status: Completed

Envelope Originator:
Andrea Uribe Hernandez
Calle 34 N° 6-65
Bogotá, Bogotá -
auribeh@credicorpcapital.com
IP Address: 18.231.187.90

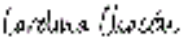
Record Tracking

Status: Original
29-Aug-2024 | 17:25

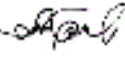
Holder: Andrea Uribe Hernandez
auribeh@credicorpcapital.com

Location: DocuSign

Signer Events

Signer Events	Signature	Timestamp
Carolina Chacón carolinach@grupovisualizza.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 167.0.131.156	Sent: 29-Aug-2024 17:29 Viewed: 30-Aug-2024 08:06 Signed: 30-Aug-2024 08:07 Freeform Signing

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 30-Aug-2024 | 08:06
ID: 370e63c0-6080-4a04-b9ef-8c61ed455f4d

LUKAS GIRALDO CARDONA gerencia@grupomacana.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 186.80.56.180	Sent: 30-Aug-2024 08:07 Viewed: 30-Aug-2024 08:37 Signed: 30-Aug-2024 08:39 Freeform Signing
---	---	---

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 30-Aug-2024 | 08:37
ID: 3fb920ed-e5d4-4b41-8a28-d7f7ffadcc47

Andrea Uribe Hernandez auribeh@credicorpcapital.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 18.231.157.134	Sent: 30-Aug-2024 08:39 Viewed: 30-Aug-2024 08:45 Signed: 30-Aug-2024 08:45 Freeform Signing
--	---	---

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 14-Mar-2024 | 13:10
ID: f8fbc714-d491-4dff-b2be-678b4c2bc699

DOLLY LOPEZ PALENCIA dlopezp@credicorpcapital.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	 Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 18.231.163.103	Sent: 30-Aug-2024 08:45 Viewed: 30-Aug-2024 09:10 Signed: 30-Aug-2024 09:11 Freeform Signing
--	---	---

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 30-Aug-2024 | 09:10
ID: a0c69adc-7d36-4391-83dc-2f0fdebdf32d

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	29-Aug-2024 17:29
Certified Delivered	Security Checked	30-Aug-2024 09:10
Signing Complete	Security Checked	30-Aug-2024 09:11
Completed	Security Checked	30-Aug-2024 09:11
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indícanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una

cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo, si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico servicioalcliente@credicorpcapital.com y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fidecomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Divulgación electrónica y divulgación de firmas

De vez en cuando, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. se nos puede exigir por ley que les proporcionemos ciertos avisos o divulgaciones por escrito. A continuación, se describen los términos y condiciones para proporcionarle dichos avisos y divulgaciones telefónicamente a través del sistema DocuSign. Lea la información a continuación detallada y detenidamente y si puede acceder a esta información electrónicamente a su entera satisfacción y acepta este registro electrónico y divulgación de firma (en RSD), confirme su aceptación seleccionando la casilla de verificación junto a "Acepto usar registros electrónicos y firmas" antes de hacer click "CONTINUAR" dentro del sistema DocuSign.

Reconocimiento de acceso y consentimiento para recibir y firmar documentos electrónicamente

Indícanos si en tu calidad de: Fideicomitente, Beneficiario, afiliado, proveedor, usuario, cliente, aliado, autorizas a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. para conocerte mejor y comunicarnos contigo a través de los canales de contacto que nos has suministrado directamente o a través de terceros. Esto incluye:

- Contactarte para conocer tu opinión sobre la prestación de nuestros servicios.
- Tratar tus datos personales para diseñar y ofrecerte servicios y programas personalizados nuestros y de terceros.
- Verificarte y analizarte en las diferentes fuentes o consultas públicas para el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales.
- El buen desarrollo del servicio, programa, evento, contrato.
- Almacenar, consultar, compartir, verificar, reportar, actualizar y rectificar tus datos personales al interior de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o ante cualquier otra entidad nacional o extranjera que maneje o administre bases de datos, preste servicios de verificación o realice análisis de administración de riesgos.
- Transferir o transmitir tus datos a terceros dentro y/o fuera de Colombia. Esta autorización incluye el tratamiento de datos personales, aplicará aun cuando no se haya perfeccionado una relación contractual o después de finalizada la misma y permite que el tratamiento de los datos sea realizado de manera segura y confidencial por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. o por terceros. Recuerda que no estás obligado a diligenciar los datos personales de menores de edad o información tuya y de tus beneficiarios que sea sensible.

Para solicitar copias electrónicas

En cualquier momento podrá solicitar copia electrónica del documento firmado. No se emiten copias impresas. Podrá descargar e imprimir los documentos que le enviamos a través del sistema DocuSign durante e inmediatamente después de la sesión de la firma y, si elige crear una cuenta DocuSign, puede acceder los documentos por un periodo limitado de tiempo (generalmente 30 días) después de que se le envíen dichos documentos. Después de ese tiempo,

si desea que le enviemos copia digital de dicho documento debe solicitarlo al correo electrónico ["servicioalcliente@credicorpcapital.com"](mailto:servicioalcliente@credicorpcapital.com) y en el asunto indicar solicitud de copia electrónica de DocuSign y el documento al cual hace referencia. Adicional, debe indicar su dirección de correo electrónico, nombre completo y número de identificación del fideicomitente y/o beneficiario con el objetivo de identificar su fidecomiso o tramite que este realizando o realizó.

Para retirar su consentimiento con CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Para informarnos que ya no desea recibir avisos y divulgaciones futuras en formato electrónico, puede:

Rechace firmar un documento desde su sesión de firma y, en la página siguiente, seleccione la casilla de verificación que indica que desea retirar su consentimiento.

Hardware y Software requerido

Los requisitos mínimos del sistema para usar el sistema DocuSign pueden cambiar con el tiempo. Los requisitos actuales del sistema se encuentran aquí:

<https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

INSCRIPCIÓN DE NEGOCIOS

5 - 59 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. - RubenDarioAbrilCarvajal

INFORMACIÓN ACTUALIZADA DE UN NEGOCIO RADICADO VIGENTE

Reporte Generado: 2025/05/26 05:14:47 PM

Tipo Entidad:		Entidad:	
5 SF-Sociedad Fiduciaria		59 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	
Tipo de Negocio:		Subtipo de Negocio:	
3 FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN		1 ADMINISTRACIÓN Y PAGOS	
Entidad Custodio		Fecha Firma Contrato	Fecha Vencimiento Contrato
Código Asignado al Negocio:		Nit del Negocio:	
121162		9005312927	
Fecha de Constitución del Negocio:		Fecha Inicio de Operación:	
31/07/2024		31/07/2024	
Nombre del Negocio:*		Grupo Contable al que pertenece:	
FA LAGOM		Grupo 3: SFC	
Objeto del Negocio:.*			
EI CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual la FIDUCIARIA, mantenga la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS y los que posteriormente sean aportado al FIDEICOMISO. La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual se pueda mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS, se registren los derechos fiduciarios a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES en la medida en que se cumplan las CONDICIONES DE REGISTRO y se celebre posteriormente el OTROSÍ INTEGRAL			
Calidad de Inversionistas:*			
Estado:			
Activo			
Emisor:			
No			
Clasificación por Objeto:		Generación:	
Parqueo de Inmuebles		N/A	
Existe Contrato de Adhesión:		Observaciones del Contrato de Adhesión:	
No			
Administra Recursos Públicos?:		Presenta participación directa o indirecta del estado?:	
No		No	
Patrimonio Autónomo / Encargo:		Periodo Rendición de Cuentas:	
PATRIMONIO AUTONOMO		SEMESTRAL	

Descripción de las Comisiones:

1.Una comisión equivalente a dos millones de pesos (\$2.000.000) pagaderos una vez a la firma del presente contrato. 2.El equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), pagadero por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y hasta la fecha en que se que suscriba el OTROSÍ INTEGRAL, e incluye la administración de un bien inmueble; por cada inmueble adicional se cobrará una suma equivalente a cero punto tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (0.3 smmlv) y hasta cinco (5) giros por le portal transaccional en caso de existir recursos. Ésta comisión cubre hasta siete (7) FIDEICOMITENTES, por cada fideicomitente adicional se cobrará una comisión adicional equivalente a cero punto tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (0.3 smmlv). 3.Por cada giro adicional a los mencionados en el numeral anterior, se cobrará una suma equivalente a: (i) giro vía portal transaccional: Cinco mil pesos (\$5.000) por cada giro (ii) giro a través de orden física: Dieciocho mil pesos (\$18.000) por cada giro, (iii) Cheque: Cincuenta mil pesos (\$50.000). Estas sumas se ajustarán anualmente con el IPC.4.Si el presente Contrato se da por terminado antes de 3 meses desde su constitución, se cobrará como mínimo en total, una comisión equivalente a 3 meses de comisión fiduciaria mensual vigente.5.Por la suscripción de cada documento legal tales como otrosíes al contrato fiduciario, contratos de arrendamiento, derechos de fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de la liquidación del FIDEICOMISO se cobrar una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV) 6.Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Credicorp Capital Colombia S.A., se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual LOS FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar. La comisión fiduciaria

referida en este numeral se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo Abierto. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA.7.Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración

El Revisor Fiscal es diferente al de la Entidad?

No

Ciudad de Ejecución del Negocio:

BOGOTA

Es administrado en Consorcio o Unión Temporal?

No

Nombre del Consorcio:

Obligaciones de la sociedad administradora:

1.Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.2.Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea nformada por los FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen los FIDEICOMITENTES, quien es por lo tanto responsable de los erjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.3.Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico uministrado por LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS tendrán diez 10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.4.Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES según lo determinado en este contrato, cuando en la ejecución del contrato se resentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los IDEICOMITENTES DESARROLLADORES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.5.Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones ontenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele esponsabilidad lguna a la FIDUCIARIA.6.La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo certificará a los FIDEICOMITENTES al cierre de cada vigencia fiscal, la información contable y financiera del FIDEICOMISO (ingresos, costos y gastos devengados, así como los activos y pasivos registrados en el ismo), ara que los IDEICOMITENTES, en cumplimiento de la obligación que le asiste, realicen la depuración fiscal correspondiente, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 102 del Estatuto tributario. Los FIDEICOMITENTES serán los únicos y exclusivos responsables de incluir la información suministrada por la IDUCIARIA en las respectivas declaraciones del impuesto sobre la renta y complementarios, así como de los procesos y actividades que deban llevarse a cabo para tal fin. La FIDUCIARIA no tendrá ninguna responsabilidad por dicha inclusión ni por las actividades que deban llevarse a cabo para tal fin.7.Preparar información inanciera y contable con fines de supervisión de forma separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios, de tal manera que LOS FIDEICOMITENTES pueda verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato. Es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES la incorporación en su contabilidad de los hechos conómicos derivados del presente negocio, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

Reporta a la Contaduría General de la Nación*

No

Fecha de preinscripción:

31/07/2024

Ultima fecha de actualización:

31/07/2024

Fecha de radicación:

31/07/2024

Fecha de cierre

CAMBIOS DE TIPO DE NEGOCIO

FIDEICOMITENTES INSCRITOS

FIDEICOMITENTE	FECHA DESDE	FECHA HASTA
GRUPO MACANA S.A.S	31/07/2024	31/07/2029
GRUPO VISUALIZZA S.A.S	31/07/2024	31/07/2029
CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO	31/07/2024	31/07/2029
CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO	31/07/2024	31/07/2029
JONATHAN IREGUI RESTREPO	31/07/2024	31/07/2029
SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO	31/07/2024	31/07/2029

BENEFICIARIOS INSCRITOS

BENEFICIARIO	FECHA DESDE	FECHA HASTA
GRUPO MACANA S.A.S	31/07/2024	31/07/2029
GRUPO VISUALIZZA S.A.S	31/07/2024	31/07/2029
CESAR RICARDO IREGUI RESTREPO	31/07/2024	31/07/2029
CLAUDIA PATRICIA IREGUI RESTREPO	31/07/2024	31/07/2029
JONATHAN IREGUI RESTREPO	31/07/2024	31/07/2029
SANDRA LUCÍA IREGUI RESTREPO	31/07/2024	31/07/2029

AGENTES INSCRITOS

BIENES INSCRITOS

BIEN
1 DINERO
14 LOTES - TERRENO

ADMINISTRADORES INSCRITOS

TIPO ENTIDAD	ENTIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN REAL	ES REPRESENTANTE LEGAL?	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	CÓDIGO NEGOCIO
5 SF- Sociedad Fiduciaria	59 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.	100.0	0.0	Si	ERNESTO VILLAMIZAR	0

VIGENCIA INSCRITA

FECHA HASTA
31/07/2029

Imprimir	Menú	Reportes
----------	------	----------

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	LAGOM		
ESTRATO:	5	No. de unidades de vivienda:	45
DIRECCIÓN:	Carrera 45A # 106 - 15		
CONSTRUCTORA:	GRUPO MACANA SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	24/05/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "sí" 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 inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, 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 inmerso 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.

200 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 categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento 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 equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

Seleccione 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 Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

☐ Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos

☐ Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

☐ Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.

☐ Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

☐ SI☐ NO

2.7. CIMENTACIÓN	Descripción técnica y materiales utilizados:
	Pilotes preexcavados y fundidos in situ

2.8. PILOTES	☐ SI ☐ NO	Tipo de pilotaje utilizado:
		Pilotes preexcavados y fundidos in situ

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

El sistema estructural utilizado para resistir cargas verticales y laterales (sísmicas), es el conjunto combinado entre muros y pórticos de concreto reforzado, con placas entre pisos de 45cm de espesor aligerado y armada en una dirección cuyo uso está definido en las Normas Colombianas de construcciones sismoresistentes NSR-10

2.10. MAMPOSTERÍA2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

ladrillo en fachada

2.10.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

muros de división en los apartamentos

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☒ SI ☐ NO Tipo de división y localización:**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:

no aplica

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):

vidrio templado claro calidad peldar o similiar, marco en aluminio negro mate

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista color Cocoa de Ladrillera Elios Ref. Ladrillo liviano formato 24x12x6 y muros en granimarmol color gris

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Hall de entrada: porcelanato tipo madera .20 x 1.00 en piezas tipo listones

Pisos puntos fijos: porcelanato gris 40x40

Escaleras: gravilla lavada

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS: placas en concreto flotadas; MUROS: en mampostería terminados en pañete - muros en ladrillo según planos;

Cubierta Verde

☒ SI☐ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado acabado en gravilla lavada

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Altura - diseño según normatividad del sector

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado con revestimiento interior en pañete impermeabilizado integralmente.

El acceso al tanque del sistema contra incendio será mediante una tapa de inspección en lámina de acero corrugado calibre con doble capa de pintura anticorrosiva

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 murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☒ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	☐ SI	☐ NO	Características:
3.1. ASCENSOR	☐ SI	☐ NO	Capacidad para 8 personas 630 KG - VEL 1.0 M/S - sin cuarto de máquinas
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☐ NO	en zonas comunes
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☐ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☐ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☐ SI	☐ NO	
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☐ NO	
3.7. SAUNA	☐ SI	☐ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☐ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☐ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☐ SI	☐ NO	de acuerdo a la norma
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐ SI	☐ NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☐ NO	Planta 45kVA 208/120V efectivos Bogotá
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐ SI	☐ NO	Transformador de aceite de 150 Kva que alimenta aptos y zonas comunes

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:
Closet en madecor ref. Flormorado Primadera			
4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS	☐ SI	☐ NO	Características y materiales a utilizar:
Puerta batiente en madecor ref. Flormorado Primadera			
4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL			Características y materiales a utilizar:
Puerta batiente entamborada con laterales y marco superior. Hoja en Melamina.			

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar :		
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Piso SPC ref. Nórdico Caramelo Stretto		
4.5.2. HALLS			
4.5.3. HABITACIONES	Piso SPC ref. Nórdico Caramelo Stretto		
4.5.4. COCINAS	Piso SPC ref. Nórdico Caramelo Stretto		
4.5.5. PATIOS			

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES	Materiales a utilizar:
Ladrillo Elios Ref. Ladrillo liviano formato 24x12x6 y muros en granimarmol color gris. Iternamente en los apartamentos los ladrillos van pañetados	

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:		
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Pañete, estuco y 3 manos de pintura		
4.7.2. HABITACIONES	Pañete, estuco y 3 manos de pintura		
4.7.3. COCINAS	Pañete, estuco y 3 manos de pintura		
4.7.4. PATIOS			

4.8. COCINAS	Características:		
4.8.1. HORNO	☐ SI	☐ NO	
4.8.2. ESTUFA	☐ SI	☐ NO	Estufa en vitroceramica 4 puestos
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☐ NO	Mueble superior en madecor ref. Jayka Primadera, Mueble bajo en madecor ref. Flormorado Primadera
4.8.4. MESÓN	☐ SI	☐ NO	Quartztone blanco
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☐ NO	de gas
4.8.6. LAVADERO	☐ SI	☐ NO	
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	☐ SI	☐ NO	

4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	☒ SI	☐ NO
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☒ SI	☐ NO
4.9.5. ESPEJO	☒ SI	☐ NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO

Características:

Mueble bajo el lavamanos en madecor con entrepaño ref. Flormorado Primadera
Ceramico ref. Corona Piso Pared Samsara Gris Multitono
añete, estuco y 3 manos de pintura, muro cabina Ceramico ref. Corona Piso Pared Samsara Gris Multiton
muros en mapostería pañetados
espejo dilatado
Detalle del consumo Litros por Descarga:
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.4. ILUMINACION 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:

Paneles de incrustar de 12 w
Paneles de incrustar de 12 w
Paneles de incrustar de 12 w
Paneles de incrustar de 12 w
Temporizador ☒ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO
Temporizador ☒ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO
Temporizador ☒ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

☒ SI ☐ NO

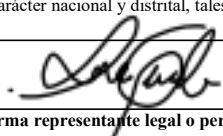
4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI	☐ NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI	☐ NO

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 desmejoramientos de acabados y/o 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 exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	LAGOM		
ESTRATO:	5	No. de unidades de vivienda:	45
DIRECCIÓN:	Carrera 45A # 106 - 15		
CONSTRUCTORA:	GRUPO MACANA SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	24/05/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "sí" 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 inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, 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 inmerso 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.

200 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 categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento 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 equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

Seleccione 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 Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos

° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.

° Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

☐☐☐☐☐☐☐☐☐

2.7. CIMENTACIÓN	Descripción técnica y materiales utilizados:
	Pilotes preexcavados y fundidos in situ

2.8. PILOTES	☐ SI ☐ NO	Tipo de pilotaje utilizado:
		Pilotes preexcavados y fundidos in situ

Calle 52 No. 13 - 64. Teléfono 3581600 ext. 3032 www.habitatbogota.gov.co

Página 1 de 4

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

El sistema estructural utilizado para resistir cargas verticales y laterales (sísmicas), es el conjunto combinado entre muros y pórticos de concreto reforzado, con placas entre pisos de 45cm de espesor aligerado y armada en una dirección cuyo uso está definido en las Normas Colombianas de construcciones sismoresistentes NSR-10

2.10. MAMPOSTERÍA2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

ladrillo en fachada

2.10.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

muros de división en los apartamentos

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☐ SI ☐ NO Tipo de división y localización:**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:

no aplica

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):

vidrio templado claro calidad peldar o similiar, marco en aluminio negro mate

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista color Cocoa de Ladrillera Elios Ref. Ladrillo liviano formato 24x12x6 y muros en granimarmol color gris

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Hall de entrada: porcelanato tipo madera .20 x 1.00 en piezas tipo listones

Pisos puntos fijos: porcelanato gris 40x40

Escaleras: gravilla lavada

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS: placas en concreto flotadas; MUROS: en mampostería terminados en pañete - muros en ladrillo según planos;

Cubierta Verde

☒ SI☐ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado acabado en gravilla lavada

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Altura - diseño según normatividad del sector

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado con revestimiento interior en pañete impermeabilizado integralmente.

El acceso al tanque del sistema contra incendio será mediante una tapa de inspección en lámina de acero corrugado calibre con doble capa de pintura anticorrosiva

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 murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI ☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☐ SI	☐ NO	Capacidad para 8 personas 630 KG - VEL 1.0 M/S - sin cuarto de máquinas
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☐ NO	en zonas comunes
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☐ NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☐ NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☐ SI	☐ NO	
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☐ NO	
3.7. SAUNA	☐ SI	☐ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☐ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☐ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☐ SI	☐ NO	de acuerdo a la norma
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐ SI	☐ NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☐ NO	Planta 45kVA 208/120V efectivos Bogotá
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐ SI	☐ NO	Transformador de aceite de 150 Kva que alimenta aptos y zonas comunes

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:

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

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

Puerta batiente entamborada con laterales y marco superior. Hoja en Melamina.

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES

4.5.2. HALLS

4.5.3. HABITACIONES placa de concreto

4.5.4. COCINAS placa de concreto

4.5.5. PATIOS

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Ladrillo Elios Ref. Ladrillo liviano formato 24x12x6 y muros en granimarmol color gris. Iternamente en los apartamentos los ladrillos van pañetados

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

4.7.2. HABITACIONES muros en mampostería pañetados

4.7.3. COCINAS muros en mampostería pañetados

4.7.4. PATIOS

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO ☐ SI ☐ NO

4.8.2. ESTUFA ☐ SI ☐ NO

4.8.3. MUEBLE ☐ SI ☐ NO

4.8.4. MESÓN ☐ SI ☐ NO

4.8.5. CALENTADOR ☐ SI ☐ NO

4.8.6. LAVADERO ☐ SI ☐ NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☐ NO
4.9.2. ENCHAPE PISO	☐ SI	☐ NO
4.9.3. ENCHAPE PARED	☐ SI	☐ NO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☐ NO
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☐ NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☐ SI	☐ NO
4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☐ SI	☐ NO

Características:

muros en mapostería pañetados

Detalle del consumo Litros por Descarga:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☐ SI	☐ NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☐ SI	☐ NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☐ SI	☐ NO
4.10.4. ILUMINACION 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:

Paneles de incrustar de 12 w

Paneles de incrustar de 12 w

Paneles de incrustar de 12 w

Paneles de incrustar de 12 w

Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☐ SI ☐ NO

Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☐ SI ☐ NO

Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☐ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

☐ SI ☐ NO

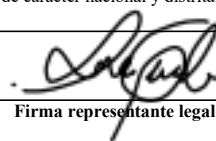
4.11.1. HABITACION	☐ SI	☐ NO
4.11.2. ESTUDIO	☐ SI	☐ NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	☐ SI	☐ NO

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 desmejoramientos de acabados y/o 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 exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural



El suscrito Notario Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C.

C E R T I F I C A

Que en el original del mismo **NO** aparece nota de revocación, sustitución etc., por lo cual se presume **VIGENTE**. -----

Certificado expedido hoy cinco (5) de Mayo de dos mil veinticinco (2025)
con destino al interesado.-----

ESTHER BONIVENTO JOHNSON
NOTARIA VEINTITRES (23) DE BOGOTÁ D.C.

52537579908

1000

October 29, 1939

República de Colombia

1216



NUMERO: MIL DOSCIENTOS DIECISEIS (1216)
FECHA: DIECINUEVE (19) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)
NOTARIA VEINTITRÉS (23) DE BOGOTA, D.C.

PODER ESPECIAL
DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.
A: KAREN LILIANA GONZALEZ DIAZ

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a diecinueve (19) de julio de dos mil veintidos (2022), ante mí LUZ MERCEDES VENEGAS BARRAGAN, Notaria Veintitrés (23) Encargada del Circulo de Bogotá, Resolución No. 7433 de 26/06/2022 de la S.N.R.

Compareció JUAN MARTIN ROA SOLARTE, mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificado con cedula de ciudadanía número 12.915.806 de Tumaco, Nariño, quien para efectos de este acto obra en su calidad de Gerente Regional Operaciones Leasing y como tal Representante Legal del BANCO DE OCCIDENTE S.A., NIT. 890.300.279-4, establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), legalmente constituida mediante Escritura Pública Número seiscientos cincuenta y nueve (659) del treinta (30) de Abril de mil novecientos sesenta y cinco de la Notaria cuarta (4) de Cali, todo lo cual se acredita mediante el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali y por el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Súper Intendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa para su protocolización, de pleno derecho conforme al artículo 60 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y manifestó:

PRIMERO: Que, en la calidad atrás anotada, mediante el presente instrumento público. Confiere PODER ESPECIAL a KAREN LILIANA GONZALEZ DIAZ, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 52.845.042 de Bogotá para que en nombre y representación legal del BANCO DE OCCIDENTE S.A. realice los siguientes actos y/o negocios jurídicos



PO007985931



PC053528847

LUZ MERCEDES VENEGAS BARRAGAN
NOTARIA VEINTITRÉS (23)
BOGOTÁ, D.C.

06-01-22 PO007985931

17-05-22 PC053528847

THOMAS BIRIO & BARRIO

TMF14281YB

TJFUB082E1

- A. Celebrar todo acto, contratos y/o negocio jurídico necesario para la adquisición de la propiedad de cualquier bien mueble o inmueble.-----
- B. Suscribir toda clase de operaciones de leasing y en desarrollo de ellas conceder la mera tenencia de los bienes objeto de las mismas.-----
- C. Celebrar todo acto, contratos y/o negocio Jurídico necesario para aceptar, suscribir, registrar, resolver y reclamar cualquier clase de garantía a favor de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** Podrá firmar también endosos de pagaré y notas de cesión de garantías hipotecarias -----
- D. Celebrar todo acto, contrato y/o negocio jurídico necesario para la transferencia de la propiedad de cualquier bien mueble e inmueble.
- E. Suscribir y aceptar contratos de constitución, ampliación, cancelación y modificación de gravámenes prendaños a favor del Banco de Occidente S.A. referentes a operaciones de crédito realizadas por el Banco dentro del giro de sus actividades.-----
- F. Solicitar, tramitar y realizar operaciones de redescuento ante las Entidades Legalmente autorizadas -----
- G. Realizar de manera directa o a través de apoderado (S) todos los procedimientos y trámites de importación, exportación y tránsito aduanero de bienes, tales como, registros de importación y /o exportación, Contratación de seguros nacionales e internacionales, embarques, fletes, nacionalización, almacenamiento endoso aduanero y en general cualquier otro sin limitación o restricción alguna que se requiera para lograr la importación, exportación y tránsito aduanero de bienes. Igualmente el apoderado queda facultado para adelantar de manera directa o a través de terceros la selección y contratación de los servicios de agenciamiento aduanero, carga o transporte, con el fin de procurar la entrega y/o el recibo de los bienes objeto de importación, exportación o tránsito aduanero y realizar cualquier operación o procedimiento inherente a dichas actividades, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias existentes en materia aduanera.-----
- H. Suscribir y firmar cancelación de hipotecas otorgadas a favor del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, así como modificaciones y/o aclaraciones.

República de Colombia

3 1216



- I. Realizar con los bienes inmuebles del BANCO DE OCCIDENTE S.A. de manera directa o a través de apoderado(s) debidamente facultado(s) todas las solicitudes, procedimientos y trámites en relación con la construcción, remodelación, demolición, cambio de uso y destinación, englobes y desenglobes, solicitud y modificación de licencias urbanísticas, permisos ante autoridades urbanas y/o administrativas, declaración y pago de tributos e impuestos sobre tales bienes y en general realizar cualquier operación o procedimiento inherente a las actividades inmobiliarias, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias existentes en materia civil, comercial, ambiental, urbanística y fiscal. -----

SEGUNDO. Que, en relación con los actos, contratos y/o negocios jurídicos atrás referidos, cuyo objeto sea vehículo(s) y/o automotor(s) el apoderado queda facultado para suscribir directamente o a través de apoderado los documentos de traspaso o el que haga de sus veces. Solicitudes de matrícula, cambio de empresa, inscripción o levantamiento de alertas, traslado o radicaciones de cuentas, cambio de color, reóforos, obtención de duplicados, cambios de servicios, transformación, gravado de motores, chasis, series, auto declaración y/o formatos del registro único nacional de tránsito (RUNT) y/o cualquier otro registro que la ley exija, etc., ante el Ministerio de Transporte y/o autoridades de tránsito y/o cualquier otra entidad debidamente autorizada.-----

TERCERO. Que en virtud del presente mandato, al apoderado queda facultado para realizar todos los actos inherentes a él y en especial para suscribir cualquier solicitud o documento con ocasión al mandato aquí conferido, interponer recursos, firmas promesa y/o escrituras públicas y en general cualquier documento público o privado aclaratorio, modificado y/o de adición que sea necesario.-----

CUARTO. Que el presente poder tendrá vigencia indefinida hasta tanto no sea revocado y se extinguirá por las causales legales y/o por la terminación del contrato de trabajo vigente ente el mandante y el mandatario.-----

-----**HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**-----

Se extendió conforme a la minuta presentada por los interesados.-----



PO007985934



PC053528846

LUZ MENDOZA VILLALBA
NOTARIA VILLALBA

05-01-22 PO007985934

17-05-22 PC053528846

THOMAS GARCIA & ASOCIADOS

2F13415X81

OR85JUPXG00

EL COMPARECIENTE HACE CONSTAR QUE: Ha verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de sus documentos de identidad; igualmente declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y, que en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados.-----

Este instrumento está contenido en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: PO007985931/ PO007985934/ PO007985935. (4 4 4 4 4 4 4 4 4 4)

LEIDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo la Notaria de lo cual doy fe y lo autorizo.-----

El Representante Legal de BANCO DE OCCIDENTE S.A. suscribió el instrumento fuera del Despacho de conformidad con el Art. 12 Dec. 2148/ 1983. -----

DERECHOS NOTARIALES: Res. 755 de 26/02/2022 de La Superintendencia de Notariado y Registro)..... \$ 66.200 (

IVA (LEY 6ª DE 1992 y DECRETO 397 DE 1984).....\$ 53.333 (

RECAUDO FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO, DEC. 3432

RECAUDO SUPERNOTARIADO, DEC. 3432 19/09/2011.....\$ 7.150 (

19/09/2011.....\$ 7.150 (

República de Colombia

5

1216

VIENE DE LA HOJA No. PO007985934 CORRESPONDIENTE A LA
ESCRITURA No. 1216 DE FECHA 19 DE JULIO DE 2022
DE LA NOTARIA 23 DEL CIRCULO DE BOGOTA.


JUAN MARTIN ROA SOLARTE

CC. 12.915.806 de Tumaco, Nariño.

Representante Legal del BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT: 890.300.279-4




LUZ MERCEDES VENEGAS BARRAGAN
Notaria Veintitrés de Bogotá
Encargada

1480-22/e-mail/graciela



Es fiel y : PRIMERA copia de la escritura
publica numero 1216 de la fecha: 2022.07.19
la cual se exhibe en 18 hojas con destino
a: EL INTERESADO
Dada en BOGOTA. D.C.. a la fecha: 2022.07.21
Papel de Seguridad Exento
del impuesto de Timbre Nacional (Art. 69 ley 75
de 1986).

Luz Mercedes Venegas Barahona
LUZ MERCEDES VENEZAS BARAHONA
NOTARIA VEINTITRÉS ENCARGADA
DE BOGOTÁ D.C.



AD.
C.
T.
C.
DA
ADA
48 BARRAS

COPIA

PC052230160

10-05-22 PC052230160

IBULYG3760



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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: BANCO DE OCCIDENTE
Nit.: 890300279-4
Domicilio principal: Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 2448-4
Fecha de matrícula en esta Cámara: 09 de marzo de 1972
Último año renovado: 2025
Fecha de renovación: 26 de marzo de 2025
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: KR 4 # 7 - 61
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico: compras2@bancodeoccidente.com.co
Teléfono comercial 1: 4850707
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: www.bancodeoccidente.com.co

Dirección para notificación judicial: KR 13 # 26 A - 47 PI 8
Municipio: Bogota - Distrito Capital
Correo electrónico de notificación: djuridica@bancodeoccidente.com.co
Teléfono para notificación 1: 7464000
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

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



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 3165 del 29 de noviembre de 2002 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de noviembre de 2002 con el No. 16598 del Libro IX ,Se aprobo la fusión por absorción entre (absorbente) BANCO DE OCCIDENTE y (absorbida(s)) ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO DE OCCIDENTE S.A. .

Por Escritura Pública No. 2.824 del 12 de noviembre de 2004 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de noviembre de 2004 con el No. 12173 del Libro IX ,Se aprobo la escisión entre (escidente) BANCO DE OCCIDENTE y (beneficiaria(s)) INVERAVAL S.A. .

Por Escritura Pública No. 502 del 28 de febrero de 2005 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de febrero de 2005 con el No. 2470 del Libro IX ,Se aprobo la fusión por absorción entre (absorbente) BANCO DE OCCIDENTE y (absorbida(s)) BANCO ALIADAS S.A. .

Por Escritura Pública No. 1814 del 23 de junio de 2006 Notaria Once de Bogota ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de junio de 2006 con el No. 7685 del Libro IX ,Se aprobo la fusión por absorción entre (absorbente) BANCO DE OCCIDENTE y (absorbida(s)) BANCO UNION COLOMBIANO PODRA ABREVIARSE EN: BANCO UNION .

Por Escritura Pública No. 1170 del 11 de junio de 2010 Notaria Once de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de junio de 2010 con el No. 6989 del Libro IX ,Se aprobo la fusión por absorción entre (absorbente) BANCO DE OCCIDENTE y (absorbida(s)) LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO .

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Demanda de:NELSON MAURICIO VARGAS SUAREZ Y NIDIA LIZETH CARDENAS JEREZ
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Proceso:VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Documento: Oficio No.3725 del 31 de octubre de 2017
Origen: Juzgado Primero Civil Del Circuito de Bucaramanga
Inscripción: 04 de diciembre de 2017 No. 3104 del libro VIII



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Demanda de: BLANCA ROCIO TUNJANO LARA C.C.30946104, YOLANDA BERMUDEZ TUNJANO C.C.40432263, CLAUDIA ELENA BERMUDEZ TUNJANO C.C.40432816, WILSON LIBARDO TUNJANO LARA C.C.1122121729 Y FANNY ESPERANZA TUNJANO LARA C.C.1122119357

Contra: BANCO DE OCCIDENTE

Proceso: RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

Documento: Oficio No.0184 del 26 de enero de 2018

Origen: Juzgado Civil Del Circuito de Acacias

Inscripción: 19 de febrero de 2018 No. 621 del libro VIII

Demanda de: JOSE DE LA ENCARNACION ANAYA VARGAS Y YACENIS DEL CARMEN NEGRETE MENDOZA

Contra: BANCO DE OCCIDENTE

Bienes demandados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: VERBAL

Documento: Oficio No.044 del 01 de febrero de 2023

Origen: Juzgado Civil Del Circuito de Lorica

Inscripción: 03 de marzo de 2023 No. 283 del libro VIII

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es 08 de septiembre del año 2063

OBJETO SOCIAL

El Banco de Occidente, en cumplimiento de su objeto social podrá celebrar o ejecutar, todas las operaciones y contratos legalmente permitidos a los establecimientos bancarios de carácter comercial, con sujeción a los requisitos y limitaciones de la Ley Colombiana.

Parágrafo: En adición a lo establecido en el presente artículo, Banco de Occidente podrá realizar operaciones de libranza.

CAPITAL

	CAPITAL AUTORIZADO
Valor:	\$6,000,000,000
No. de acciones:	200,000,000
Valor nominal:	\$30

CAPITAL SUSCRITO



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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: \$4,676,991,570
No. de acciones: 155,899,719
Valor nominal: \$30

CAPITAL PAGADO
Valor: \$4,676,991,570
No. de acciones: 155,899,719
Valor nominal: \$30

Que por documento privado del 27 de octubre de 2010, inscrito en la camara de comercio el 29 de octubre de 2010 bajo el numero 12847 del libro ix, fue designada la firma helm fiduciaria s.A. Para actuar como representante legal de los tenedores de bonos ordinarios y/o subordinados banco de occidente por una cuantia de hasta un billon de pesos moneda legal colombiana (\$1.000.000.000.000.Oo).

REPRESENTACIÓN LEGAL

El presidente será representante legal del banco y tendrá a su cargo la dirección de sus actividades y negocios, de acuerdo con las disposiciones de la junta directiva.

El banco tendrá los vicepresidentes que determine la junta directiva, la cual fijara sus funciones y quienes también tendrán la representación legal del banco. De igual manera, la junta directiva otorgara la calidad de representante legal a los gerentes y a otros funcionarios que considere pertinente, señalando el ámbito de su actuación.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Son funciones de la asamblea general de accionistas; entre otras:

I) determinar la cuantía máxima hasta la cual la sociedad podrá efectuar donaciones que apoyan causas tendientes a beneficiar a la comunidad o a sectores específicos de la misma, (por ejemplo causas dirigidas a la salud, la educación, la cultural la religión, el ejercicio de la democracia, el deporte, la investigación científica y tecnológica, la ecología y protección ambiental, la defensa, protección y promoción de los derechos humanos, el acceso a la justicia, programas de desarrollo social, apoyo en situaciones de desastres y calamidades, etc.) y que coadyuven a la promoción de la imagen de la compañía en desarrollo de su responsabilidad social. La asamblea general de accionistas tendrá la facultad de decidir los sectores específicos a los que podrán dirigirse tales donaciones. Parágrafo: Los cupos para donaciones que apruebe la asamblea general, subsistirán hasta agotarse.

J) aprobar la adquisición, venta o gravamen de activos y las operaciones de escisión impropia, cuya cuantía exceda el veinticinco por ciento (25%) del total de los activos de la entidad financiera, calculado frente a sus estados financieros separados del



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

ejercicio inmediatamente anterior. Lo mencionado es sin perjuicio de las normas especiales aplicables.

Parágrafo: La escisión impropia es entendida como la destinación de una parte del patrimonio de la entidad a la constitución de otra sociedad o al aumento del capital de sociedades ya existentes, obteniendo como contraprestación acciones, cuotas o partes de interés.

Funciones del presidente del banco: A) llevar la representación del banco ante toda clase de personas, naturales o jurídicas y ante las autoridades políticas, administrativas y judiciales del país o del exterior, con facultades para nombrar apoderados judiciales o extrajudiciales, cuando lo considere conveniente. B) celebrar toda clase de actos y contratos a nombre del banco, ciñéndose a las autorizaciones que le confiere la junta directiva. C) llevar la dirección general de los negocios del banco, dentro de las reglamentaciones que al efecto expida la junta directiva, sometiendo a ésta los contratos y operaciones que fueren del caso, para su autorización. D) nombrar los empleados del banco cuya designación no corresponda, de acuerdo con los estatutos, a la asamblea general o a la junta directiva. E) convocar a la junta directiva para sus reuniones ordinarias y, cuando lo considere necesario, para las extraordinarias. F) someter a la junta directiva los programas de desarrollo de las actividades y negocios bancarios. G) velar por el cumplimiento de los estatutos y de las normas y disposiciones de la asamblea general y de la junta directiva. H) presentar a la aprobación de la junta directiva y velar por su permanente cumplimiento, las medidas específicas respecto del gobierno de la sociedad, su conducta y su información, con el fin de asegurar el respeto de los derechos de quienes inviertan en sus acciones o en cualquier otro valor que emitan, la adecuada administración de sus asuntos y el conocimiento público de su gestión. I) asegurar el respeto de los derechos de sus accionistas y demás inversionistas en valores, de acuerdo con los parámetros fijados por los órganos de control del mercado. J) suministrar al mercado información oportuna, completa y veraz sobre sus estados financieros y sobre su comportamiento empresarial y administrativo, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 23 y 48 de la ley 222 de 1995. K) compilar en un código de buen gobierno que se presentara a la junta directiva para su aprobación, todas las normas y mecanismos exigidos por la ley. Este código deberá mantenerse permanentemente en las instalaciones de la entidad a disposición de los accionistas e inversionistas para su consulta. L) anunciar en un periódico de circulación nacional la adopción del código de buen gobierno y de cualquier enmienda, cambio o complementación del mismo, e indicar la forma en que podrá ser conocido por el público. M) cumplir las decisiones de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva. N) ejercer todas aquellas otras funciones que le sean asignadas por la asamblea general de accionistas o por la junta directiva.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 784 del 29 de agosto de 1991, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 05 de noviembre de 1991 con el No. 46579 del Libro IX, se designó a:



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO		

Por Acta No. 823 del 10 de junio de 1993, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 02 de agosto de 1993 con el No. 68543 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE ENCARGADO		

Por Acta No. 831 del 14 de octubre de 1993, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de enero de 1998 con el No. 450 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
VICEPRESIDENTE DE OPERACIONES E INFORMATICA		

Por Acta No. 870 del 22 de junio de 1995, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 1999 con el No. 2082 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
VICEPRESIDENTE COMERCIAL		

Por Acta No. 871 del 13 de julio de 1995, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 1999 con el No. 2083 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
VICEPRESIDENTE REGION SUROCCIDENTAL		

Por Acta No. 874 del 25 de agosto de 1995, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 1999 con el No. 2084 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
PRESIDENTE		



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

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

Por Acta No. 886 del 14 de marzo de 1996, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 1999 con el No. 2085 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
VICEPRESIDENTE		
FINANCIERO		

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

Por Acta No. 137 del 20 de marzo de 2024, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de septiembre de 2024 con el No. 19554 del Libro IX, Se designó a:

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
JOSE CARLOS SANTANDER PALACIOS	C.C.17148251
RICARDO ALBERTO VILLAVECES PARDO	C.C.19075638
IVAN FELIPE MEJIA CABAL	C.C.17185193
FELIPE AYERBE MUÑOZ	C.C.14973153
MAURICIO GUTIERREZ VERGARA	C.C.16620693
EDUARDO HERRERA BOTTA	C.C.19372768
MAURICIO IRAGORRI RIZO	C.C.16722421
EDUARDO DUQUE SUAREZ	C.C.80407935
MARIA FERNANDA MEJIA CASTRO	

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 071 del 26 de febrero de 1998, de Asamblea General De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de julio de 1998 con el No. 5333 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL	KPMG S.A.S.	Nit.860000846-4



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

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

Por documento privado del 16 de junio de 2022, de Kpmg S.A.S., inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de septiembre de 2022 con el No. 17139 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL	SEBASTIAN SOSA RANGEL	C.C.1143851469
SUPLENTE		T.P.208705-T

Por documento privado del 20 de marzo de 2024, de Kpmg S.A.S., inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de marzo de 2024 con el No. 5556 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL	WILSON ROMERO MONTAÑEZ	C.C.16750503
PRINCIPAL		T.P.40552-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 646 del 19 de marzo de 2004 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2004 con el No. 67 del Libro V SE CONFIERE PODER GENERAL AL DOCTOR HUGO EDUARDO SANCHEZ CASTRO, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADO CON LA CEDULA DE CIUDADANIA No.16.619.869 DE CALI, DOMICILIADO EN CALI, PARA QUE EN NOMBRE DE LA ENTIDAD QUE REPRESENTO, EJECUTE LOS ACTOS QUE SE DESCRIBEN EN LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

CLAUSULA PRIMERA: SUSCRIBA LAS DECLARACIONES DE CAMBIO Y EN GENERAL TODA LA DOCUMENTACION NECESARIA PARA EL TRAMITE DE OPERACIONES DE CAMBIO QUE LLEVE A CABO EL PODERDANTE, EN SU CALIDAD DE INTERMEDIARIO DEL MERCADO CAMBIARIO.

CLAUSULA SEGUNDA: EL EJERCICIO DE ESTE PODER ESTARA EN TODO CASO SOMETIDO AL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES, ESTATUTARIAS Y REGLAMENTARIAS Y A INSTRUCCIONES IMPARTIDAS POR EL PRESIDENTE O LOS VICEPRESIDENTES DEL BANCO.

CLAUSULA TERCERA: ESTE PODER CONFERIDO AL DR. HUGO EDUARDO SANCHEZ CASTRO, SALVO QUE OCURRA ALGUNA DE LAS CAUSALES CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO 2189 DEL CODIGO CIVIL, SOLO SUBSISTIRA POR EL TIEMPO QUE EJERZA LA CALIDAD DE FUNCIONARIO DEL BANCO DE OCCIDENTE Y POR LO TANTO EL CITADO MANDATO TERMINARA POR DICHA CAUSA.

CLAUSULA CUARTA: EL APODERADO DESIGNADO POR ESTE ACTO, NO PODRA SUSTITUIR EN TODO NI EN PARTE EL PRESENTE PODER Y SU EJERCICIO NO DARA LUGAR A UNA REMUNERACION DISTINTA O ADICIONAL DE LA QUE CORRESPONDE COMO FUNCIONARIO DEL BANCO DE OCCIDENTE.



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E.P. 848 del 03/05/1967 de Notaria Cuarta de Cali	35086 de 28/12/1967
E.P. 897 del 11/05/1967 de Notaria Cuarta de Cali	35087 de 28/12/1967
E.P. 1645 del 18/07/1967 de Notaria Cuarta de Cali	35088 de 28/12/1967
E.P. 659 del 30/04/1965 de Notaria Cuarta de Cali	73694 de 15/01/1985 Libro IX
E.P. 5277 del 30/10/1973 de Notaria Cuarta de Cali	73695 de 15/01/1985 Libro IX
E.P. 3460 del 19/06/1980 de Notaria Segunda de Cali	73696 de 15/01/1985 Libro IX
E.P. 1893 del 15/09/1966 de Notaria Cuarta de Cali	79036 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 1981 del 29/08/1967 de Notaria Cuarta de Cali	79037 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 753 del 08/04/1968 de Notaria Cuarta de Cali	79038 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 2593 del 18/10/1968 de Notaria Cuarta de Cali	79039 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 526 del 22/03/1969 de Notaria Cuarta de Cali	79040 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 2173 del 17/06/1971 de Notaria Cuarta de Cali	79041 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 5292 del 29/12/1972 de Notaria Cuarta de Cali	79042 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 3372 del 18/07/1973 de Notaria Cuarta de Cali	79043 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 2183 del 03/06/1977 de Notaria Cuarta de Cali	79044 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 6440 del 06/11/1979 de Notaria Segunda de Cali	79045 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 3460 del 19/06/1980 de Notaria Segunda de Cali	79046 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 1163 del 08/05/1981 de Notaria Primera de Cali	79047 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 3129 del 20/12/1982 de Notaria Primera de Cali	79048 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 811 del 07/04/1983 de Notaria Primera de Cali	79049 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 156 del 25/01/1984 de Notaria Decima de Cali	79050 de 30/08/1985 Libro IX
E.P. 1196 del 23/04/1985 de Notaria Primera de Cali	26843 de 14/03/1990 Libro IX
E.P. 1296 del 26/04/1988 de Notaria Primera de Cali	26844 de 14/03/1990 Libro IX
E.P. 4377 del 07/12/1990 de Notaria Primera de Cali	36237 de 16/01/1991 Libro IX
E.P. 6790 del 10/12/1975 de Notaria Cuarta de Cali	59457 de 06/11/1992 Libro IX
E.P. 1639 del 19/05/1994 de Notaria Once de Cali	77648 de 27/05/1994 Libro IX
E.P. 6482 del 22/09/1997 de Notaria Decima de Cali	7092 de 26/09/1997 Libro IX
E.P. 1091 del 17/04/2000 de Notaria Once de Cali	2943 de 02/05/2000 Libro IX
E.P. 1950 del 29/06/2000 de Notaria Once de Cali	4573 de 29/06/2000 Libro IX
E.P. 3249 del 20/09/2001 de Notaria Doce de Cali	6134 de 21/09/2001 Libro IX
E.P. 3365 del 16/12/2002 de Notaria Catorce de Cali	17246 de 23/12/2002 Libro IX
E.P. 245 del 06/02/2004 de Notaria Catorce de Cali	1361 de 06/02/2004 Libro IX
E.P. 559 del 11/03/2004 de Notaria Catorce de Cali	3089 de 16/03/2004 Libro IX
E.P. 3569 del 29/11/2005 de Notaria Catorce de Cali	13876 de 12/12/2005 Libro IX
E.P. 677 del 28/03/2009 de Notaria de Cali	3706 de 30/03/2009 Libro IX
E.P. 3097 del 19/11/2011 de Notaria Once de Cali	15240 de 14/12/2011 Libro IX
E.P. 3608 del 18/11/2011 de Notaria Catorce de Cali	15241 de 14/12/2011 Libro IX
E.P. 3807 del 25/11/2011 de Notaria Once de Cali	15242 de 14/12/2011 Libro IX
E.P. 412 del 07/03/2014 de Notaria Once de Cali	3424 de 11/03/2014 Libro IX
E.P. 2231 del 12/09/2014 de Notaria Once de Cali	12275 de 16/09/2014 Libro IX
E.P. 442 del 13/03/2015 de Notaria Once de Cali	3749 de 18/03/2015 Libro IX
E.P. 482 del 17/03/2016 de Notaria Once de Cali	3881 de 22/03/2016 Libro IX



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

E.P. 2307 del 14/09/2016 de Notaria Once de Cali	14223 de 16/09/2016 Libro IX
E.P. 661 del 04/04/2017 de Notaria Once de Cali	5590 de 04/04/2017 Libro IX
E.P. 606 del 03/04/2018 de Notaria Once de Cali	5596 de 06/04/2018 Libro IX
E.P. 589 del 15/04/2020 de Notaria Once de Cali	5941 de 08/05/2020 Libro IX
E.P. 829 del 19/04/2021 de Notaria Once de Cali	9610 de 04/05/2021 Libro IX
E.P. 507 del 08/04/2024 de Notaria Once de Cali	7371 de 18/04/2024 Libro IX

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 Cali, 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 certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

SITUACIÓN(ES) DE CONTROL- GRUPO EMPRESARIAL

QUE EL 13 DE AGOSTO DE 1996 BAJO EL NRO. 6059 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO UN DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA AGOSTO 05 DE 1996, EN EL CUAL CONSTA LA SITUACION DE CONTROL EJERCIDA POR EL BANCO DE OCCIDENTE, MODIFICADO POR DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA 22 DE ENERO DE 1999, INSCRITO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 22 DE ENERO DE 1999 BAJO EL NRO. 472 DEL LIBRO IX, MODIFICADO POR DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 2007, INSCRITO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL 08 DE MARZO DE 2007 BAJO EL NRO. 2659 DEL LIBRO IX, EN EL CUAL CONSTA:

MATRIZ : BANCO DE OCCIDENTE
DOMICILIO : CALI

SUBORDINADA : FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
DOMICILIO : BOGOTA
NACIONALIDAD : COLOMBIANA
ACTIVIDAD : LA CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS EN GENERAL

SUBORDINADA : VENTAS Y SERVICIOS S.A.
DOMICILIO : BOGOTA
NACIONALIDAD : COLOMBIANA
ACTIVIDAD : SOCIEDAD DE SERVICIOS TECNICOS
PRESUPUESTO DE CONTROL: LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 261 NUMERAL 1o. DEL CODIGO DE



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

COMERCIO.

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DEL 12 MARZO DEL 1998
INSCRIPCION: 26 DE MARZO DE 1998 NRO. 2120 DEL LIBRO IX

CONSTA LA SITUACION DE CONTROL:

MATRIZ : BANCO DE OCCIDENTE
DOMICILIO : CALI

SUBORDINADA : BANCO DE OCCIDENTE PANAMA S.A.
DOMICILIO : PANAMA
NACIONALIDAD : PANAMA
ACTIVIDAD : ENTIDAD BANCARIA

PRESUPUESTO DE CONTROL: COMO PRESUPUESTO QUE DA LUGAR A LA SITUACION DE CONTROL EN ESTA ENTIDAD, ES EL ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 261 NUMERAL 3o..

QUE EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 BAJO EL NO. 9121 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO UN DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA DICIEMBRE 22 DE 1998, EN LA CUAL CONSTA LA SITUACION DE CONTROL EJERCIDA POR LA SOCIEDAD GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.

MATRIZ : GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.
DOMICILIO : SANTAFE DE BOGOTA D.C.

SUBORDINADA : BANCO DE OCCIDENTE S.A.
DOMICILIO : SANTIAGO DE CALI
NACIONALIDAD : COLOMBIANA
ACTIVIDAD : ESTABLECIMIENTO BANCARIO

PRESUPUESTO DE CONTROL: LA SOCIEDAD GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A. POSEE UN PORCENTAJE DE PARTICIPACION DIRECTA DEL 71.66% DEL CAPITAL DEL BANCO DE OCCIDENTE S.A.

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DEL 23 DE FEBRERO DE 2007
INSCRIPCION: 08 DE MARZO DE 2007 NO. 2658 DEL LIBRO IX

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DEL 27 DE ABRIL DE 2010
INSCRIPCION: 29 DE ABRIL DE 2010 No. 4941 DEL LIBRO IX

CONSTA LA SITUACIÓN DE CONTROL:

MATRIZ: BANCO DE OCCIDENTE
DOMICILIO: CALI



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

SUBORDINADA: OCCIDENTAL BANK (BARBADO) LTD
DOMICILIO: CHANCERY CHAMBERS, HIGH STREET, BRIDGETOWN - BARBADOS
NACIONALIDAD: BARBADENSE
ACTIVIDAD: BANCA EXTRATERRITORIAL DE ACUERDO CON LA SECCIÓN 4(1) (A) Y (B) Y SECCIÓN 4(2) DE LA LEY
SOBRE BANCA EXTRATERRITORIAL, 1979 - 26 DE BARBADOS Y SU ENMIENDA.
PRESUPUESTO DE CONTROL: ARTÍCULO 261 NUMERAL 1 Y 2.

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DEL 31 DE ENERO DEL 2019
INSCRIPCIÓN: 31 DE ENERO DE 2019 NRO. 1659 DEL LIBRO IX

CONSTA EL GRUPO EMPRESARIAL:

CONTROLANTE: LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO
C.C.119766
DOMICILIO:BOGOTÁ D.C.
NACIONALIDAD: COLOMBIANA.
ACTIVIDAD:RENTISTA DE CAPITAL

CONTROLADA: BANCO DE OCCIDENTE
NIT. 890300279-4
DOMICILIO: CALI, VALLE
NACIONALIDAD: COLOMBIANA
ACTIVIDAD: ESTABLECIMIENTO BANCARIO.

PRESUPUESTO DE CONTROL: LA SITUACIÓN DE GRUPO EMPRESARIAL SE CONFIGURO EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DE 2018, FECHA EN LA CUAL LA PERSONA NATURAL CONTROLANTE LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO DETERMINÓ LA EXISTENCIA DE UNIDAD Y PROPÓSITO Y DIRECCIÓN SOBRE LAS SOCIEDADES QUE INTEGRAN EL GRUPO EMPRESARIAL, EN LA MEDIDA EN QUE TODAS ELLAS RESPONDEN A LAS DIRECTRICES IMPARTIDAS POR EL DR. LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO.

VINCULO DE SUBORDINACIÓN: RESPECTOS DE LAS SOCIEDADES QUE CONFORMAN EL GRUPO EMPRESARIAL LA PERSONAL NATURAL CONTROLANTE TIENE EL DERECHO A EMITIR, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, LOS VOTOS CONSTITUTIVOS DE LA MAYORÍA MÍNIMA DECISORIA EN LAS JUNTAS DE SOCIOS O ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS DE LAS SOCIEDADES QUE CONFORMAN EL GRUPO EMPRESARIAL.

UNIDAD DE PROPÓSITO Y DIRECCIÓN: EL CONTROLANTE HA DETERMINADO QUE EXISTA UNIDAD Y PROPÓSITO Y DIRECCIÓN SOBRE LAS SOCIEDADES INDICADAS, PUES TODAS ELLAS RESPONDEN A SUS DIRECTRICES Y DESARROLLAN SUS RESPECTIVOS OBJETO SOCIALES EN FUNCIÓN DE OBJETIVOS COMUNES DETERMINADOS POR ÉL.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6412



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE
Matrícula No.: 2449-2
Fecha de matricula: 09 de marzo de 1972
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 4 # 7 - 63
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE AVENIDA COLOMBIA
Matrícula No.: 2451-2
Fecha de matricula: 09 de marzo de 1972
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 1 # 2 - 72
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE OFICINA PLAZA DE CAICEDO
Matrícula No.: 2455-2
Fecha de matricula: 09 de marzo de 1972
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CALLE 13 # 4-25 PISO 2 LOCAL C
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE AGENCIA ALAMEDA
Matrícula No.: 161383-2
Fecha de matricula: 28 de agosto de 1985
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CL 9 # 29 - 18



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE AVENIDA SEXTA
Matrícula No.: 161385-2
Fecha de matricula: 28 de agosto de 1985
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CL 20 NORTE # 5 B - 30 ED CENTRO 20
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE CHIPICHAPE
Matrícula No.: 161386-2
Fecha de matricula: 28 de agosto de 1985
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: LC 519A16 C CIAL CHIPICHAPE CALLE 38 NORTE NO 6 N 35
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE CENTRO COMERCIAL UNICO
Matrícula No.: 161388-2
Fecha de matricula: 28 de agosto de 1985
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 3 # 47 D - 88 LC 295 CCUNICO 2
Municipio: Cali

Nombre: CREDENCIAL BANCO DE OCCIDENTE AVENIDA ESTACION
Matrícula No.: 161389-2
Fecha de matricula: 28 de agosto de 1985
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Dirección: AV ESTACION # 4 NORTE - 18
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE VERSALLES
Matrícula No.: 171616-2
Fecha de matrícula: 31 de marzo de 1986
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: AV 4 A21 # 9 NORTE - 11
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE COSMOCENTRO
Matrícula No.: 171617-2
Fecha de matrícula: 31 de marzo de 1986
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 50 # 5 A - 60 LC 253 C C COSMOCENTRO
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE UNICENTRO CALI
Matrícula No.: 235617-2
Fecha de matrícula: 07 de marzo de 1989
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 100 # 5 - 169 LC 436 SC CENTRO CCIAL UNIC NUEVO
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE CENTRO COMERCIAL LA ESTACION
Matrícula No.: 235624-2
Fecha de matrícula: 07 de marzo de 1989
Ultimo año renovado: 2025



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN, CARRERA 1 NO. 37 - 24 LOCAL B2-26
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE AGENCIA PASOANCHO
Matrícula No.: 360112-2
Fecha de matrícula: 21 de enero de 1994
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CL 13 # 73 - 116 LC 105 C CIAL CAPRI PLAZA
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE SUCURSAL PRINCIPAL (HOY) AGENCIA
Matrícula No.: 365833-2
Fecha de matrícula: 16 de marzo de 1994
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Agencia
Dirección: KR 4 # 7 - 63
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE OFICINA AVENIDA ROOSEVELT
Matrícula No.: 399234-2
Fecha de matrícula: 07 de abril de 1995
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Agencia
Dirección: AV ROOSEVELT # 42 NORTE - 05 E 46
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE AVENIDA 3A NORTE
Matrícula No.: 427756-2
Fecha de matrícula: 18 de abril de 1996



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: AV 3 # 47 C NORTE - 35
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE CIUDAD JARDIN
Matrícula No.: 443078-2
Fecha de matricula: 01 de noviembre de 1996
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: AVENIDA CAÑAS GORDAS CALLE 18 # 106 - 110 BARRIO CIUDAD JARDIN
Municipio: Cali

Nombre: WWW.BANCODEOCCIDENTE.COM.CO
Matrícula No.: 559580-2
Fecha de matricula: 30 de abril de 2001
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 4 # 7 - 61 14
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE OFICINA CENTENARIO
Matrícula No.: 574223-2
Fecha de matricula: 20 de diciembre de 2001
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Agencia
Dirección: AV 4 # 46 NORTE - 00 LC 101
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE JARDIN PLAZA
Matrícula No.: 753983-2



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Fecha de matricula: 11 de diciembre de 2008
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 98 # 16 - 200 LC 223 CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE SANTA TERESITA CALI
Matrícula No.: 765108-2
Fecha de matricula: 18 de mayo de 2009
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: KR 2 # 7 OESTE - 130 LC 7
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE OFICINA YUMBO
Matrícula No.: 866684-2
Fecha de matricula: 13 de marzo de 2013
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Agencia
Dirección: CL 6 # 4 - 47 LC 105 ED EMPRESARIAL YUMBO
Municipio: Yumbo

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE CREDICENTRO DE VIVIENDA
Matrícula No.: 883416-2
Fecha de matricula: 08 de octubre de 2013
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Agencia
Dirección: CRA 4 # 7 - 61 ED BANCO DE OCCIDENTE PISO 2
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE PALMETTO PLAZA



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Matrícula No.: 898268-2
Fecha de matrícula: 23 de abril de 2014
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Agencia
Dirección: CL 9 # 48 - 81 LC L 140 CENTRO COMERCIAL PALMETTO PLAZA
Municipio: Cali

Nombre: BANCO DE OCCIDENTE OFICINA IMBANACO
Matrícula No.: 940372-2
Fecha de matrícula: 10 de noviembre de 2015
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Agencia
Dirección: CL 5 # 38 A - 05 LC 101
Municipio: Cali

Demanda de: RICHAR ROSALES ROJAS C.C. 13.199.132, JESSICA KATHERINE BOTELLO PEREZ C.C. 68.305.117

Contra: BANCO DE OCCIDENTE

Bienes demandados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO WWW.BANCOCODEOCCIDENTE.COM.CO

Proceso: RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

Documento: Oficio No. 4190 del 26 de septiembre de 2017

Origen: Juzgado Decimo Civil Del Circuito de Bucaramanga

Inscripción: 09 de octubre de 2017 No. 2589 del libro VIII

Demanda de: CARMEN OSORIO ANDRADE; CONCEPCIÓN MOJICA GUTIERREZ; BORIS MIGUEL MOJICA OSORIO

Contra: BANCO DE OCCIDENTE

Bienes demandados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO BANCO DE OCCIDENTE JARDIN PLAZA

Proceso: VERBAL

Documento: Oficio No. 559 del 25 de agosto de 2022

Origen: Juzgado Octavo Civil Del Circuito de Barranquilla

Inscripción: 30 de agosto de 2022 No. 1488 del libro VIII

Demanda de: CARMEN OSORIO ANDRADE; CONCEPCIÓN MOJICA GUTIERREZ; BORIS MIGUEL MOJICA OSORIO

Contra: BANCO DE OCCIDENTE

Bienes demandados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO BANCO DE OCCIDENTE SANTA TERESITA CALI



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Proceso:VERBAL

Documento: Oficio No.559 del 25 de agosto de 2022

Origen: Juzgado Octavo Civil Del Circuito de Barranquilla

Inscripción: 30 de agosto de 2022 No. 1489 del libro VIII

Demanda de:CARMEN OSORIO ANDRADE; CONCEPCIÓN MOJICA GUTIERREZ; BORIS MIGUEL MOJICA OSORIO

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes demandados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO BANCO DE OCCIDENTE OFICINA YUMBO

Proceso:VERBAL

Documento: Oficio No.559 del 25 de agosto de 2022

Origen: Juzgado Octavo Civil Del Circuito de Barranquilla

Inscripción: 30 de agosto de 2022 No. 1490 del libro VIII

Demanda de:CARMEN OSORIO ANDRADE; CONCEPCIÓN MOJICA GUTIERREZ; BORIS MIGUEL MOJICA OSORIO

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes demandados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO BANCO DE OCCIDENTE CREDICENTRO DE VIVIENDA

Proceso:VERBAL

Documento: Oficio No.559 del 25 de agosto de 2022

Origen: Juzgado Octavo Civil Del Circuito de Barranquilla

Inscripción: 30 de agosto de 2022 No. 1491 del libro VIII

Demanda de:CARMEN OSORIO ANDRADE; CONCEPCIÓN MOJICA GUTIERREZ; BORIS MIGUEL MOJICA OSORIO

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes demandados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO BANCO DE OCCIDENTE PALMETTO PLAZA

Proceso:VERBAL

Documento: Oficio No.559 del 25 de agosto de 2022

Origen: Juzgado Octavo Civil Del Circuito de Barranquilla

Inscripción: 30 de agosto de 2022 No. 1492 del libro VIII

Demanda de:CARMEN OSORIO ANDRADE; CONCEPCIÓN MOJICA GUTIERREZ; BORIS MIGUEL MOJICA OSORIO

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes demandados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO BANCO DE OCCIDENTE OFICINA IMBANACO

Proceso:VERBAL



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Documento: Oficio No.559 del 25 de agosto de 2022
Origen: Juzgado Octavo Civil Del Circuito de Barranquilla
Inscripción: 30 de agosto de 2022 No. 1493 del libro VIII

Demanda de:CATALINA DAZA RAMIREZ
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes demandados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO BANCO DE OCCIDENTE

Proceso:RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Documento: Oficio No.634/2023-00046-00 del 25 de mayo de 2023
Origen: Juzgado Once Civil Del Circuito de Cali
Inscripción: 23 de junio de 2023 No. 1082 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2184 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2185 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2186 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2187 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2188 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2189 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2190 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2191 del libro VIII



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Embargo de: SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No. DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2192 del libro VIII

Embargo de: SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No. DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2193 del libro VIII

Embargo de: SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No. DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2194 del libro VIII

Embargo de: SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No. DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2195 del libro VIII

Embargo de: SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No. DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2196 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2197 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2198 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2199 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2200 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2201 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2202 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2203 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2204 del libro VIII

Embargo de:SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL

Contra:BANCO DE OCCIDENTE

Bienes embargados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:ADMINISTRATIVO COACTIVO

Documento: Oficio No.DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023

Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibague

Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2205 del libro VIII



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Embargo de: SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No. DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2206 del libro VIII

Embargo de: SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No. DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2207 del libro VIII

Embargo de: SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes embargados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: ADMINISTRATIVO COACTIVO
Documento: Oficio No. DFRI-163-5685 del 08 de septiembre de 2023
Origen: Secretaria De Hacienda Departamental de Ibagué
Inscripción: 09 de octubre de 2023 No. 2208 del libro VIII

Demanda de: LEONARDO FABIO GALLEGU RAMIREZ Y OTROS
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes demandados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Documento: Oficio No. 123 del 14 de febrero de 2025
Origen: Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Manizales
Inscripción: 19 de febrero de 2025 No. 306 del libro VIII

Demanda de: LEONARDO FABIO GALLEGU RAMIREZ Y OTROS
Contra: BANCO DE OCCIDENTE
Bienes demandados: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso: VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Documento: Oficio No. 123 del 14 de febrero de 2025



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

Origen: Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Manizales
Inscripción: 19 de febrero de 2025 No. 307 del libro VIII

Demanda de:LEONARDO FABIO GALLEG0 RAMIREZ Y OTROS
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes demandados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Documento: Oficio No.123 del 14 de febrero de 2025
Origen: Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Manizales
Inscripción: 19 de febrero de 2025 No. 308 del libro VIII

Demanda de:LEONARDO FABIO GALLEG0 RAMIREZ Y OTROS
Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes demandados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Documento: Oficio No.123 del 14 de febrero de 2025
Origen: Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Manizales
Inscripción: 19 de febrero de 2025 No. 309 del libro VIII

Demanda de:LEONARDO FABIO GALLEG0 RAMIREZ Y OTROS

Contra:BANCO DE OCCIDENTE
Bienes demandados:ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Proceso:VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Documento: Oficio No.123 del 14 de febrero de 2025
Origen: Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Manizales
Inscripción: 19 de febrero de 2025 No. 310 del libro VIII

CERTIFICAS ESPECIALES

Por Prov. Aditiva No. 6974 del 06 de diciembre de 1985 de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de diciembre de 1985 con el No. 81429 del Libro IX, Superintendencia De Valores AUTORIZA A LA SOCIEDAD BANCO DE OCCIDENTE UNA EMISION DE BONOS NOMINATIVOS OBLIGATORIAMENTE CONVERTIBLES EN ACCIONES POR CUANTIA DE \$125'000.000.00.

CERTIFICA

QUE EL 27 DE DICIEMBRE DE 1985 BAJO EL NRO. 81788 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO LA RESOLUCION NRO. 486 DE DICIEMBRE 18 DE 1985, POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA INSCRIPCION DE UNO BONOS OBLIGATORIAMENTE CONVERTIBLES EN ACCIONES EN EL REGISTRO MERCANTIL DE VALORES Y SE AUTORIZA SU OFERTA PUBLICA.



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

CERTIFICA

QUE EL 6 DE JULIO DE 1993 BAJO EL NRO. 67741 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL ACTA NRO. 820 DE LA JUNTA DIRECTIVA CELEBRADA EL 29 DE ABRIL DE 1993, EN LA CUAL CONSTA QUE FUE DESIGNADA REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS LA SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

CERTIFICA

QUE EL 12 DE ENERO DE 1994 BAJO EL NRO. 73467 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL ACTA NRO. 832 DE LA JUNTA DIRECTIVA CELEBRADA EL 28 DE OCTUBRE DE 1993, EN LA CUAL CONSTA QUE FUE DESIGNADA REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS LA SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

QUE EL 21 DE MAYO DE 1997 BAJO EL NRO. 3618 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL ACTA NRO. 852 DE LA JUNTA DIRECTIVA CELEBRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1994, EN LA CUAL CONSTA QUE FUE DESIGNADA REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS, LA SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

CERTIFICA

QUE EL 21 DE MAYO DE 1997 BAJO EL NRO. 3619 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL ACTA NRO. 909 DE LA JUNTA DIRECTIVA CELEBRADA EL 20 DE MARZO DE 1997, EN LA CUAL CONSTA QUE FUE DESIGNADA REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS, LA SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

CERTIFICA

QUE EL 15 DE ABRIL DE 1998 BAJO EL NRO. 2518 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL CONTRATO PARA LA REPRESENTACION LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS SUSCRITO ENTRE LAS FIRMAS BANCO DE OCCIDENTE S.A. Y FIDUCIARIA DEL VALLE S.A.

CERTIFICA

QUE EL 16 DE FEBRERO DE 2004 BAJO EL NRO. 1798 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL CONTRATO PARA LA REPRESENTACION LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS SUSCRITO ENTRE LAS FIRMAS BANCO DE OCCIDENTE S.A. Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

CERTIFICA

QUE EL 11 DE MAYO DE 2005 BAJO EL NRO. 5106 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO EL CONTRATO PARA LA REPRESENTACION LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS SUSCRITO ENTRE LAS FIRMAS BANCO DE OCCIDENTE S.A Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

CERTIFICA

QUE EL 25 DE AGOSTO DE 2006 BAJO EL No. 10022 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO UN DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2006, EN EL CUAL CONSTA EL



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

CONTRATO DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE BONOS SUSCRITO ENTRE BANCO DE OCCIDENTE Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

CERTIFICA

QUE EL 20 DE JUNIO DE 2007 BAJO EL No. 6684 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO UN DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA 15 DE JUNIO DE 2007, EN EL CUAL CONSTA EL CONTRATO PARA LA REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE BONOS SUSCRITO ENTRE BANCO DE OCCIDENTE Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: GRANDE

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

Ingresos por actividad ordinaria \$8,247,102,000,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:6412

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha expedición: 02/05/2025 10:04:01 am

Recibo No. 9364581, Valor: \$11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0825L4QCW1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.



Ana M. Lengua B.

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 15 de mayo de 2025
SOLICITANTE:	GRUPO MACANA S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO				
NOMBRE DEL PROYECTO:	LAGOM			
DIRECCIÓN:	CARRERA 45A No.106-15			
APARTAMENTOS:	45	CASAS:	0	LOTES: 0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):				518 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):				4.057.971 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				2.375 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				4.739.832 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 2.100.000	884.359 \$/m ²	18,7%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 5.813.843	2.448.346 \$/m ²	51,7%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 2.216.684	933.498 \$/m ²	19,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 428.958	180.644 \$/m ²	3,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 695.721	292.985 \$/m ²	6,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 11.255.206	4.739.832 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 12.649.470	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.394.264 11,0%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 2.100.000	18,7%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.840.000	16,3%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 3.938.645	35,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 3.376.561	30,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 11.255.206	100%

FILA VALIDACIÓN

 Lukas Giraldo Cardona C.C: 75.085.085 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 Yazmy Ximena Rico M.P: 158091-T Contadora Grupo Macana FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	--



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/11/2024

CODIGO
PM05-FO121

VERSIÓN
10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
GRUPO MACANA S.A.S					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA		4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	5. ÁREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS
LAGOM		2374,60	517,50	45	
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA		9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO
CARRERA 45A No.106-15		2025-may-15	2025-jun	2026-jun	2026-jul

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	16. CPRA CONTROL (13.Ppto + 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	jun-2025; jul-2025	ago-2025; sep-2025	oct-2025; nov-2025	dic-2025; ene-2026	feb-2026; mar-2026	abr-2026; may-2026	jun-2026; jul-2026	ago-2026; sep-2026	oct-2026; nov-2026	dic-2026; ene-2027	feb-2027; mar-2027	abr-2027; may-2027	jun-2027; jul-2027	ago-2027; sep-2027	oct-2027; nov-2027	dic-2027; ene-2028	feb-2028; mar-2028	abr-2028; may-2028	jun-2028; jul-2028
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19
16. TERRENOS	2.100.000	2.100.000	0,000	2.100.000																			
17. RECURSOS PROPIOS	1.840.000	1.840.000	0,000		1.840.000																		
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	3.938.645	3.938.645	0,000				1.300.000	1.150.000	500.000	500.000	488.645												
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																				
20. VENTAS FINANCIACIÓN	3.376.561	3.376.561	0,000		1.393.851	330.451	330.451	330.451	330.451	330.451	330.455												
21. VENTAS PROYECTO	9.272.909	9.272.909	0,000									9.272.909											
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																				
23. TOTAL FUENTES	20.528.115	20.528.115	0,000		3.233.851	330.451	1.630.451	1.480.451	830.451	830.451	819.100	9.272.909	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19
24. TERRENOS	2.100.000	2.100.000	0,000									2.100.000											
25. COSTOS DIRECTOS	5.813.843	5.813.843	0,000		652.570	1.434.897	1.516.740	1.125.481	442.795	378.863	262.497												
26. COSTOS INDIRECTOS	2.216.684	2.216.684	0,000		879.411	113.298	112.298	185.285	185.466	241.272	499.654												
27. GASTOS FINANCIEROS	428.958	428.958	0,000				71.493	71.493	71.493	71.493	71.493	71.493											
28. GASTOS DE VENTAS	695.721	695.721	0,000		258.249	83.849	38.899	28.900	28.900	28.900	28.900	199.124											
29. RECURSOS PROPIOS	1.840.000	1.840.000	0,000									1.840.000											
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	3.938.645	3.938.645	0,000									3.938.645											
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																				
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																				
33. TOTAL USOS	17.033.851	17.033.851	0,000		1.790.230	1.632.044	1.739.430	1.411.159	728.654	720.528	862.544	8.149.262	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	3.494.264	3.494.264			1.443.621	-1.301.593	-108.979	69.292	101.797	109.923	-43.444	1.123.647	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO					1.443.621	142.028	33.049	102.341	204.138	314.061	270.617	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264	1.394.264
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																							
(**) OTROS PAGOS (Especificar):																							
36. OBSERVACIÓN:				Las ventas totales del proyecto difieren de las ventas totales del anexo de ventas ya que en este último no se incluye la venta del local comercial ubicado en primer piso el cual tiene un valor de \$614.038.000																			

Lukas Giraldo Cardona
C.C.: 75.085.085

Yazmy Ximena Rico

M.P: 158091-T

Contadora Grupo Macana

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORO

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 1		11001-1-24-1133	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-25-0667		05-11-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	RADICACIÓN DEBIDA FORMA	
19 MAY 2025	26 MAY 2025	05-11-2024	
Dirección: KR 45A 106 15(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 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA UNA EDIFICACION EN OCHO (8) PISOS HABITABLES Y UN (1) PISO MULTIFUNCIONAL, PARA TREINTA Y UN (31) UNIDADES DE VIVIENDA VIS, DE LAS CUALES UNA (1) ES PARA VIVIENDA PRODUCTIVA, CUATRO(4) UNIDADES DE VIVIENDA COLECTIVA, DIEZ (10) VIVIENDAS (NO VIS), Y UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO TIPO I, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 45A 106 15 con CHIP AAA0126HSPP y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N31020 en el lote(s) 10, manzana(s) B2 de la urbanización ESTORIL (Localidad SUBA). Titular(es): GRUPO VISUALIZZA S.A.S (CC/NIT 901426973-9) / GRUPO MACANA S.A.S. (CC/NIT 900236805-0) EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO FA LAGOM Rep. Legal: GIRALDO CARDONA LUKAS (CC/NIT 75085085) / CHACON VARGAS SANDRA CAROLINA (CC/NIT 1032370748). Constructor Responsable: GIRALDO CARDONA LUKAS CC. 75085085 Mat. 17202087316 CLD

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 555/2021)	UPL No. 27 (NIZA)		
a. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	c. ACTUACIÓN ESTRATEGICA	N/A
b. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	d. PEMP	No
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 200 /

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO												
2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS						No.	Sistema:	Loteo Indiv.
DESCRIPCION USO	DESTINACIÓN	TIPO	UNID.	ESTAC.	DISCAP.	CERO EMIS.	BICIC.	MOTOS	% PROP.	DEPOS.	Estrato:	5
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	31	0	1	0	30	0	0	0		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	10	0	0	0	10	0	0	0		
RESIDENCIAL COLECTIVA	N.A	NO APLICA	4	0	0	0	3	0	0	0		
COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS	N.A	TIPO I	1	0	0	0	0	0	0	0		
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS), VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS) VIVIENDA COLECTIVA Y COMERCIO TIPO I												

3. CUADRO DE AREAS											TOTAL
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		LAGOM									INTERVENIDO
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.		
LOTE	504.50	VIVIENDA	2323.10	0.00	0.00	2 323.10	0.00	0.00	0.00	2323.10	
SOTANO(S)	39.6	COMERCIO	51.50	0.00	0.00	51.50	0.00	0.00	0.00	51.50	
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	270.35	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	2064.65	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	2374.6	TOTAL INTERVENIDO	2374.60	0.00	0.00	2374.60	0.00	0.00	0.00	2374.60	
LIBRE PRIMER PISO	234.15	GESTION ANTERIOR					517	METROS CERRAMIENTO		63.04	

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	8		4.2.1. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	27.65		4.2.2. AISLAMIENTO		Mts	NIVEL	7.00 MTS POR LA CL 105		
c. PISO MULTIFUNCIONAL	SI		a. LATERAL		4.00	OTRO	7.00 Y 3.50 MTS POR KR 45A		
d. SÓTANOS	1		b. LATERAL 2		4.00	OTRO	b. CERRAMIENTO		
e. SEMISÓTANO	NO		c. POSTERIOR		N.A.	N.A.	NO		
f. No EDIFICIOS	1		d. POSTERIOR 2		5.00 X 5.00	TERRENO			
g. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.	N.A.			
h. INDICE BASE	1.3		f. EMPATES PATIO		N.A.	N.A.	c. VOLADIZO		
i. INDICE EFECTIVO	3.58		g. CONTRA ESPACIO PÚBLICO		N.A.	N.A.	0.80 MTS POR LA CL 105		
j. INDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N.A		h. OTROS		N.A.	N.A.	0.80 MTS POR LA KR 45A		
k. INDICE ADICIONAL	2.28		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS		
l. OBLIGACIONES	SI		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PILOTES, DADOS Y VIGAS		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA		COMBINADO PORT Y MURO CONC DMO		ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	Mts	%	c. METODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ÚLTIMA		0		
ZONAS VERDES Y RECR.	398.25	148.70	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO		0		
SERVICIOS COMUNALES	90.80	33.90	e. ANÁLISIS SISMICO		ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A	f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL		N.A.: No aplica, G.A. Gestion(es) anterior(es)		
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.		SI				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA	
ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (3) / PLANOS ESTRUCTURALES (25) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS ARQUITECTÓNICOS (14)	

6. PRECISIONES	
1. AREA Y LINDEROS DEL PROYECTO SEGUN PLANO DE LOTE. 2. EL PROYETO SE ACOGE A LO SEÑALADO EN EL PARAGRAFO 3 DEL ARTICULO 310 DEL DECRETO 555 DE 2021, POR LO QUE CUENTA CON UN MAXIMO DE 2 VECES LA ALTURA PERMITIDA SEÑALADA EN LA UPL 27 NIZA. 3. EL PROYECTO ES GENERADOR DE CARGAS URBANISTICAS POR CONCEPTO DE ESPACIO PUBLICO AL TENER MAYOR EDIFICABILIDAD A 2.00 4 EL PROYECTO ES GENERADOR DE CARGAS POR CONCEPTO DE REDES LOCALES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL Y ALCANTARILLADO. 5. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 DE 2015 Y 1801 DE 2015. 6. EL COMERCIO CUENTA CON AUTODECLARACION DE IMPACTOS RADICADA ANTE LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE DONDE SE INDICA COMO BAJO IMPACTO AMBIENTAL. 7. DE CONFORMIDAD CON LEY 1114 DE 2006 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MINUSVALIDA. 8. REDUCCION DE ANTEJARDIN SEGUN LO ESTABLECIDO EN LA CIRCULAR 41 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION. 9. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TÍTULOS J, K DEL REGLAMENTO NSR10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGÚN TÍTULO I DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015, TÍTULO H NSR10 Y RES110/14. PARA LA EJECUCION DEBERÁ CONTAR CON PLAN DE MITIGACION SEGÚN RES 600 DE 2015. SEGÚN A.9.3.1.1 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN 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. DEBERÁ CUMPLIR H.2.2.3, CONTANDO CON LA ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO GEOTÉCNICA EN LA ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERÁ SUSCRIBIR UN ACTA DE VECINDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO. GEOTECNISTA ALFONSO URIBE, DISEÑADOR DIEGO RUBIO, REVISOR ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE RICARDO LAVERDE.	
VIGENCIA Y PRÓRROGA: 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 CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN				
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
	Im. P.2520-26455CND	Im. P.2520-26455CND	Im. P.2520-26455CND	





Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora urbana 1

No DE RADICACIÓN

PÁGINA

11001-1-24-1133

2

Licencia de Construcción

FECHA DE RADICACIÓN

11001-1-25-0667

05-11-2024

FECHA DE EXPEDICIÓN:

19 MAY 2025

FECHA DE EJECUTORIA:

26 MAY 2025

FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA

05-11-2024

Dirección: KR 45A 106 15(ACTUAL)

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

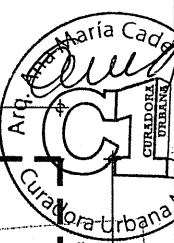
IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	25320001867	2025-05-10	2025-05-12	2374.6	\$132.287.000,00
OBLIGACION ESPACIO PUBLICO	25990027147	2025-05-07	2025-05-12	50.45	\$48.432.000,00

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 responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en 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 señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 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 visual 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 los 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 prórroga; 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 extracontractualmente 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/o 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 (RETIE). 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.



EXPEDIDA
19 MAY 2025



CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
11001-1-25-0667
PARTE DE LA LICENCIA NO. 11001-1-25-0667
Profesional Arq./Ing. Curaduría

grupotres
taller de arquitectura

Proyecto:

LAGOM

Carrera 45A # 106 - 15

Contiene:

PLANTA PISO 5

Proyecto

G3 Taller de Arquitectura

Código

LAGOM

Localización

Carrera 45A - Calle 106

Archivo

Lagom_2025.03.27.dwg

Dibujo - Revisio

FRFR - G3

Fecha

10/12/2024

Escala

1 : 75

Arquitecto Proyectista

Arq. Alberto Gómez Guzmán

M.P. A05152004-98586023

Arquitecto Proyectista

Fertora

Arq. Fernando Fariñas Rincón

M.P. A0202003-40007425

Ingeniero Estructural Responsable

ING. DIEGO OBLANDO RUBIO

Observaciones

11/12/2024

NOTA

IMPORTANTE
Validez de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- SER TOMADAS MEDIDAS DEL PLANO
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:
- Las dimensiones de los planos arquitectónicos PREVIAMENTE a los efectos de:

ARQ - GEN

A | 03

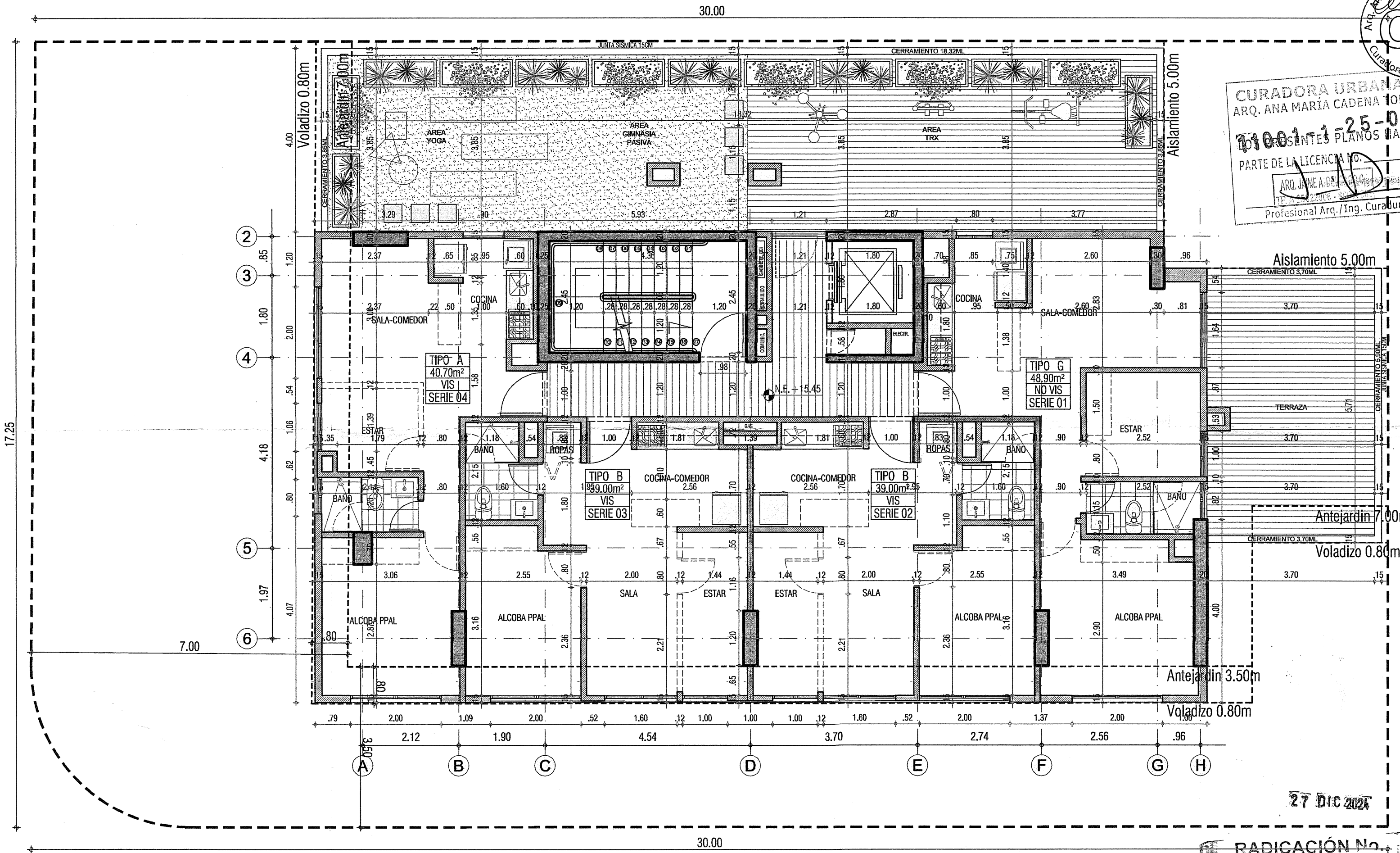
grupotres
taller de arquitectura

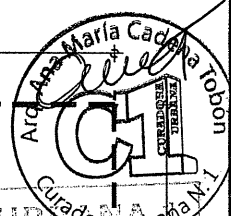
RADICACIÓN No. 11001-1-24-1133

11001-1-24-1133

Arq. Ana María Cadena Tobón

27 DIC 2024





CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
11001-1-25-10667
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA N.º.
Profesional Arq./Ing. Curaduría

EXPEDIDA
18 MAY 2025

Aislamiento 5.00m

Antejardín 7.00m

Voladizo 0.80m

Antejardín 3.50m

Voladizo 0.80m

23 ENE 2025

RADICACIÓN No.

11001-1.24-1133

Arq. Ana Maria Cadena Tobón

grupotres
taller de arquitectura

Proyecto :
LAGOM
Carrera 45A # 106 - 15

Contiene :
PLANTA PISO 6

Proyecto
G3 Taller de Arquitectura

Código
LAGOM

Localización
Carrera 45A - Calle 106

Archivo
Lagom_2025.03.27.dwg

Dibujo - Reviso
FRFR - G3

Fecha
20/01/2025

Escala
1 : 75

Arquitecto Proyectista
Arq. Juan Jaime Garzón Gutiérrez
M.P. A05152004-5858023

Arquitecto Proyectista
Ferrator

Ingeniero Estructural Responsable
Diego Orlando Rubio
Ingeniero 114204 CND

NOTA
IMPORTANTE:
Valer para todos los planos autorizados.
* NO TOMAR DECISIONES DEL PLANO
* La responsabilidad de los datos de los planos de arquitectura PREVALECE sobre los datos de los planos de ingeniería.
* Los planos de arquitectura deben ser elaborados por el arquitecto o por el ingeniero de arquitectura.
* Los planos de ingeniería deben ser elaborados por el ingeniero de ingeniería.
* Los planos de arquitectura y de ingeniería deben ser elaborados por el arquitecto o por el ingeniero de arquitectura o por el ingeniero de ingeniería.
* Los planos de arquitectura y de ingeniería deben ser elaborados por el arquitecto o por el ingeniero de arquitectura o por el ingeniero de ingeniería.
* Los planos de arquitectura y de ingeniería deben ser elaborados por el arquitecto o por el ingeniero de arquitectura o por el ingeniero de ingeniería.
* Los planos de arquitectura y de ingeniería deben ser elaborados por el arquitecto o por el ingeniero de arquitectura o por el ingeniero de ingeniería.
* Los planos de arquitectura y de ingeniería deben ser elaborados por el arquitecto o por el ingeniero de arquitectura o por el ingeniero de ingeniería.

ARQ - GEN

A | 04

grupotres
taller de arquitectura

17.25

PISO 8 N.E. + 21.55
PISO 9 N.E. + 24.60

7.00

2

3

4

5

6

Voladizo 0.80m

Antejardín 7.00m

30.00

18.32

Aislamiento 5.00m



CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
11001-1-25-0667
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA N°
19 MAY 2025
Aislamiento 5.00m

Aislamiento 5.00m

Antejardín 7.00m

Voladizo 0.80m

Voladizo 0.80m

27 DIC 2024

30.00

RADICACIÓN N°.

11001-1-24-1133

Arq. Ana María Cadena Tobón

grupotres
taller de arquitectura

Proyecto :

LAGOM

Carrera 45A # 106 - 15

Contiene :

PLANTA PISOS 7 y 8

Proyecto

G3 Taller de Arquitectura

Código

LAGOM

Localización

Carrera 45A - Calle 106

Archivo

Lagom_2025.03.27.dwg

Dibujo - Reviso

FRFR - G3

Fecha

10/12/2024

Escala

1 : 75

Arquitecto Proyectista

Arq. Jhon Jairo Gomez Gutierrez

M.P. A05182004-46586023

Arquitecto Proyectista

Arq. Fernando Ferrera Rueda

M.P. A05232003-40037425

Ingeniero Estructural Responsable

ING. DIEGO ORLANDO RUBIO

08/08/2024-4204 CND

NOTA

IMPORTANTE

Verificar que todos los datos sean correctos

*NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO

1. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

2. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

3. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

4. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

5. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

6. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

7. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

8. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

9. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

10. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

11. La información de los planos de Arquitectura PREVIENE de los datos

del cliente.

grupotres

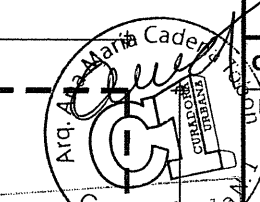
taller de arquitectura

grupotres

taller de arquitectura

grupotres

taller de arquitectura



CURADORA URBANA
ANA MARÍA CADENA TOBÓN
11001-1-25-0667
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA NO. 11001-1-25-0667
P.A. JUAN CARLOS GARCÍA GONZÁLEZ
Profesional Arq./Ing. Ciudadanía

Aislamiento 5.00m
EXPEDIDA
19 MAY 2025

Antejardín 7.00m
Voladizo 0.80m

27 DIC 2024

RADICACIÓN No.
11001-1-24-1133

Arq. Ana María Cadena Tobón

grupotres
taller de arquitectura

Proyecto :

LAGOM

Carrera 45A # 106 - 15

Contiene :

PLANTA DE CUBIERTA

Proyecto :

G3 Taller de Arquitectura

Código :

LAGOM

Localización :

Carrera 45A - Calle 106

Archivo :

Lagom_2025.03.27.dwg

Dibujo - Reviso

FRFR - G3

Fecha

10/12/2024

Escala

1 : 75

Arquitecto Proyectista

Arg. Jhon Jairo Gomez Guzman
M.P. A05152004-6859023

Arquitecto Proyectista

Ing. Fernando Forero Rivas
M.P. A2532003-40037425

Ingeniero Estructural Responsable

Ing. DIEGO ORLANDO RUBIO
CND 114204

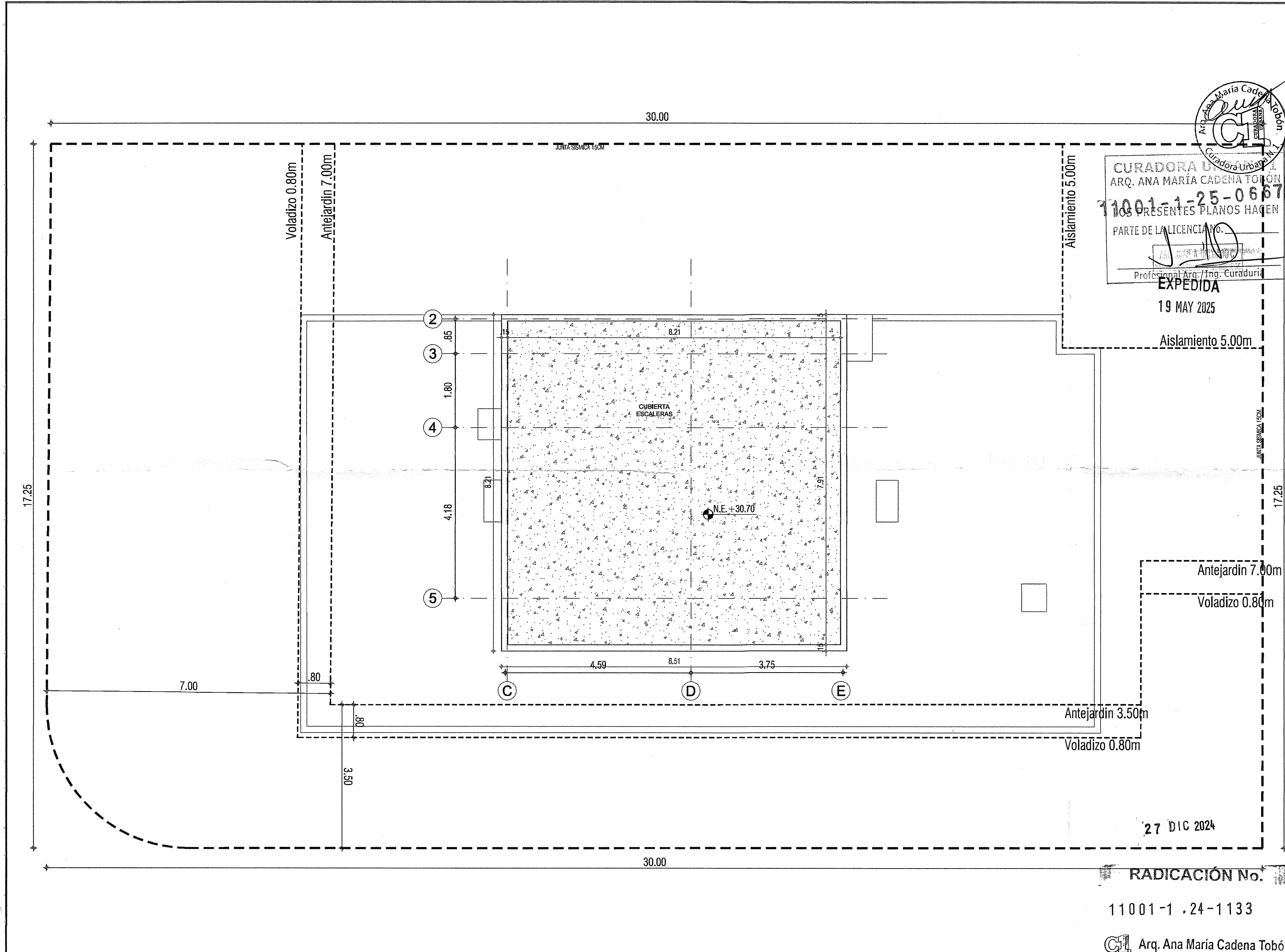
NOTA

RECORRER
Verificar que todos los planos estén completos
* NO TOMAR NOTAS EN EL PLANO
* Los planos de las plantas arquitectónicas PREVIAS a las de estructura, deben ser elaborados por el arquitecto responsable del proyecto, quien debe asegurarse de que los planos de estructura estén completos y correctos antes de proceder a la elaboración de los planos de acabados.
* Los planos de estructura deben ser elaborados por el ingeniero estructural responsable del proyecto, quien debe asegurarse de que los planos de arquitectura estén completos y correctos antes de proceder a la elaboración de los planos de estructura.
* Los planos de acabados deben ser elaborados por el arquitecto responsable del proyecto, quien debe asegurarse de que los planos de estructura estén completos y correctos antes de proceder a la elaboración de los planos de acabados.
* Los planos de estructura deben ser elaborados por el ingeniero estructural responsable del proyecto, quien debe asegurarse de que los planos de arquitectura estén completos y correctos antes de proceder a la elaboración de los planos de estructura.
* Los planos de acabados deben ser elaborados por el arquitecto responsable del proyecto, quien debe asegurarse de que los planos de estructura estén completos y correctos antes de proceder a la elaboración de los planos de acabados.

ARQ - GEN

A | 06

grupotres
taller de arquitectura



Curadora Urbana
CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
11001-1-25-0667
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.
EXPEDIDA
19 MAY 2025

grupotres
taller de arquitectura

Proyecto :

LAGOM

Carrera 45A # 106 - 15

Contiene :

PLANTA DE CUBIERTA
ESCALERA

Proyecto

G3 Taller de Arquitectura

Código

LAGOM

Localización

Carrera 45A - Calle 106

Archivo

LAGOM_2025.03.27.dwg

Dibujo - Reviso

FRFR - G3

Fecha

10/12/2024

Escala

1 : 75

Arquitecto Proyectista

Arq. Jhon Jairo Gomez Gutierrez

M.P. A0222004-80078202

Arquitecto Proyectista

FERRARI

Arq. FERRARI FERRARI

M.P. A0222004-80078202

Ingeniero Estructural Responsable

ING. DIEGO ORLANDO RUBIO

M.P. A0222004-80078202

Observaciones

NOTA

IMPORTANTE

Valores en metros y planas

NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO

La información de los planos Arquitectónicos PREVALECE sobre la de otros planos.

Se reservan todos los derechos de autor de este documento.

La responsabilidad del diseño de los planos es exclusiva de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

Los planos de este proyecto son propiedad de la firma de arquitectura y no se pueden reproducir sin el consentimiento escrito de la firma de arquitectura.

RADICACIÓN No.

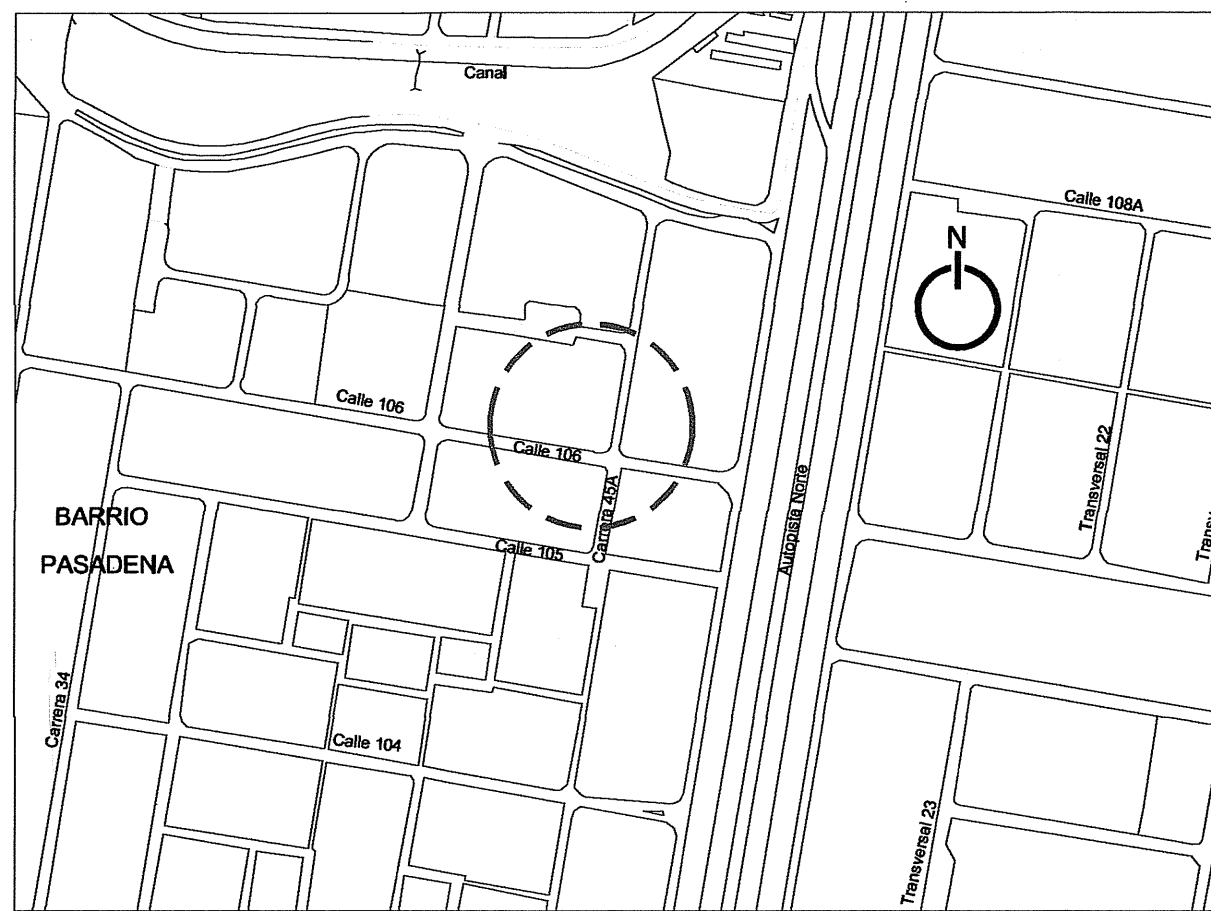
11001-1-24-1133

Arq. Ana Maria Cadena Tobón

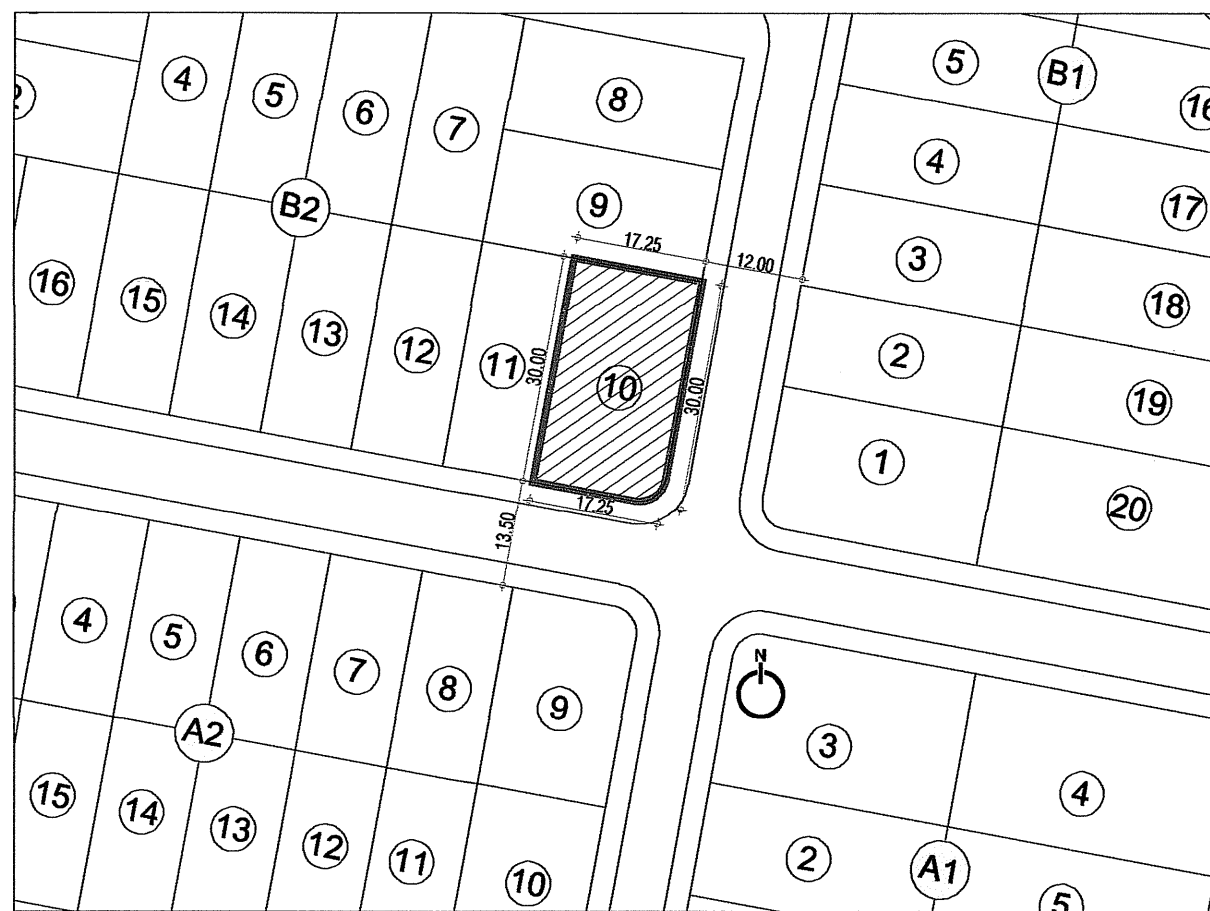
ARQ - GEN

A | 07

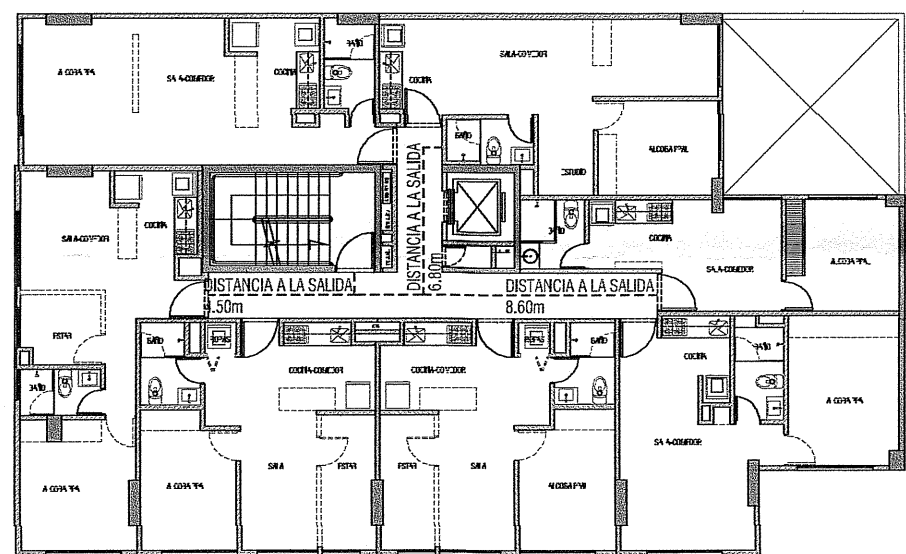
grupotres
taller de arquitectura



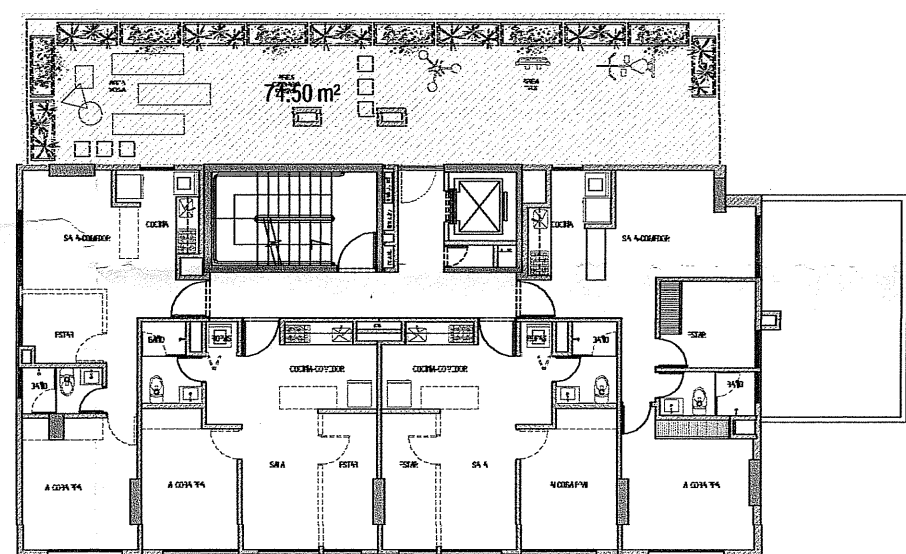
LOCALIZACIÓN 1:5000



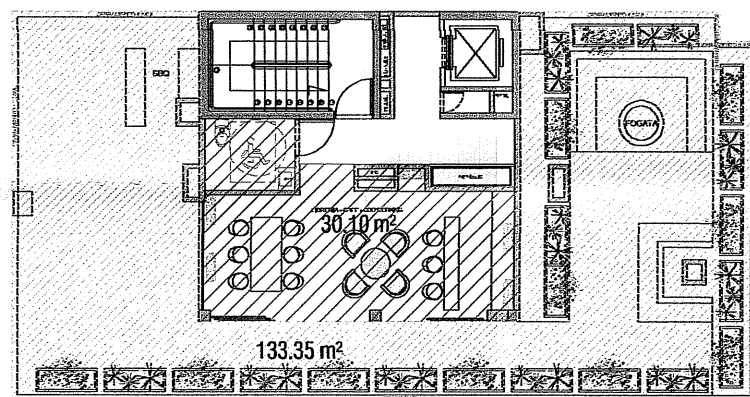
LOCALIZACIÓN 1:1000



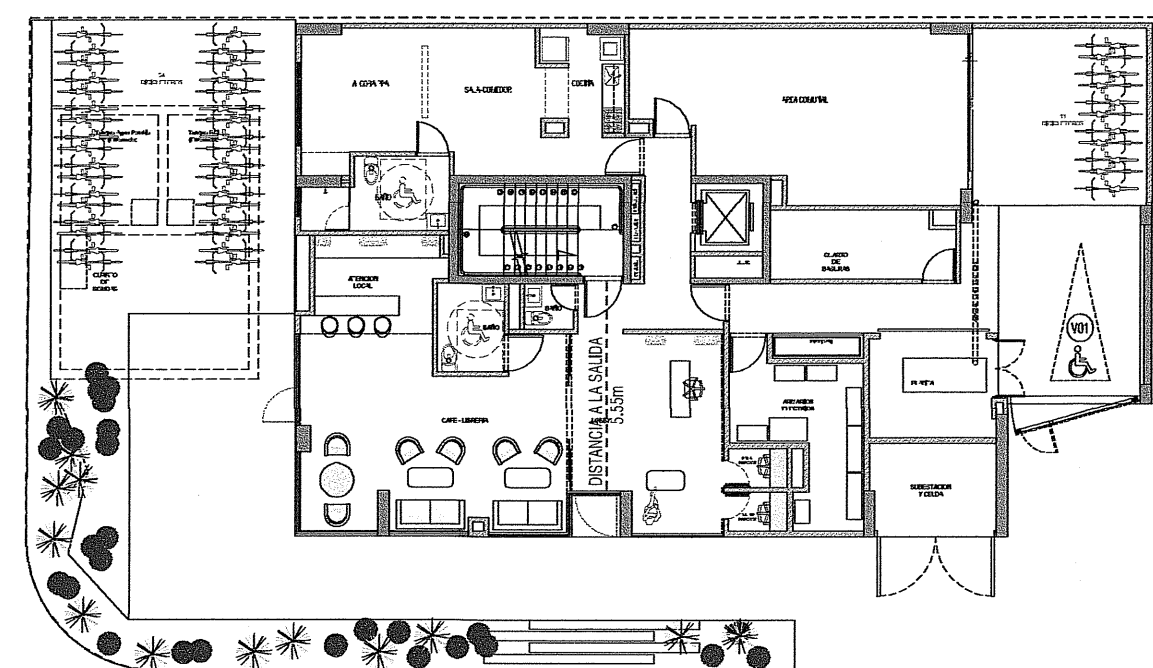
DISTANCIA A LA SALIDA PROTEGIDA
PISO 2 - 3 Y 4
SIN ESCALA



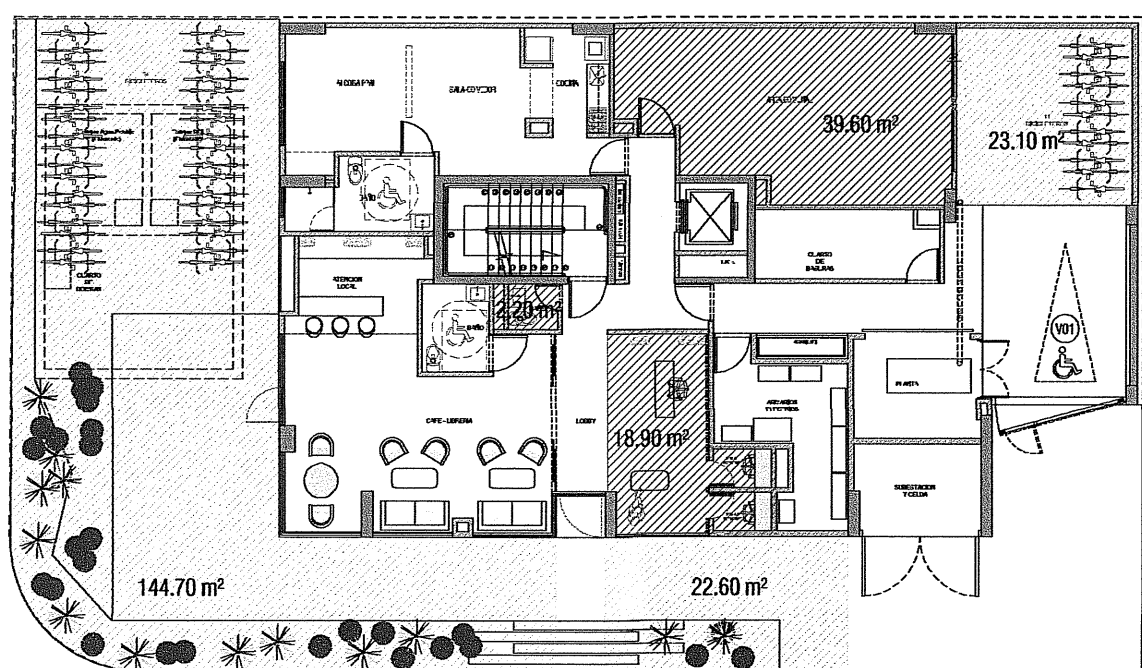
EQUIPAMIENTO COMUNAL PISO 5
SIN ESCALA
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS: 74.50 m²



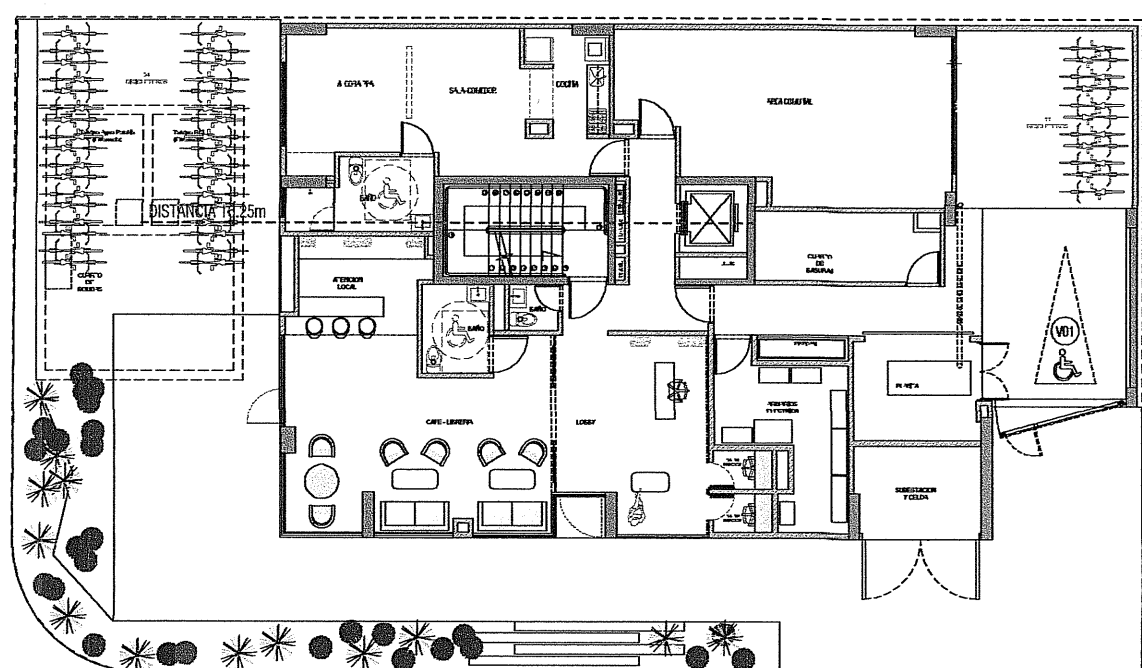
EQUIPAMIENTO COMUNAL CUBIERTA
SIN ESCALA
EQUIPAMIENTO COMUNAL CUBIERTO: 30.10 m²
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS: 133.35 m²



DISTANCIA A LA SALIDA PROTEGIDA
PISO 1
SIN ESCALA



EQUIPAMIENTO COMUNAL PISO 1
SIN ESCALA
EQUIPAMIENTO COMUNAL CUBIERTO: 60.70 m²
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS: 190.40 m²



DISTANCIA ENTRE CUARTO DE BASURAS Y TANQUE DE AGUA POTABLE
PISO 1
SIN ESCALA

CUADRO DE ÁREAS

LAGOM									
DECRETO 652 DE 2021 CONSOLIDACION - MARZO 03 DE 2021									
CUADRO GENERAL DE ÁREAS - URBANISMO									
LOTE	504.00								
ÁREA TOTAL DEL LOTE - (Según plano de lotes Urbanización El Estero - Manzana B2 Lote 10)									
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO (ICB)	1.3								
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1.100.00								
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICM) AS 317	1.000.00								
VEREDAS DE C/UP PARA ESTACIONAMIENTO PARCIAL POR ENCIMA DE LA BASE	5.0%								
CARGA URBANÍSTICA POR CESION PARCELES A DEJAR EN SITIO	CS = AT * Fc								
CARGA URBANÍSTICA POR CESION NUMERAL 1	CS = AT * Fc								
VALOR CARGA URBANÍSTICA NUMERAL 1	VUBF = CS * VUBF								
CARGA URBANÍSTICA POR CESION NUMERAL 2	PO = 0.45/AT * Fc * VUBF								
VALOR CARGA URBANÍSTICA NUMERAL 2	CS = VUBF * Fc								
CARGA URBANÍSTICA PROPUESTA SERVICIOS PÚBLICOS	CS = VUBF * Fc								
ÁREAS LAGOM									
PISO	ÁREA PLACA	PUNTO FIJO PARA 10"	PUNTO FIJO PARA 10"	ÁREA PARQUEADERO	ÁREA COMUNAL	ÁREA TÉCNICA	SUBTOTAL PARA LCC		
SOTANO (Cubierta de agua)	30.00						30.00		
PISO 1 (Nivel Multifuncional)	270.35	19.45	20.05	20.05	60.70	47.05	33.00		
PISO 2	299.35	0.75	19.45	20.05			20.05		
PISO 3	299.35	0.75	19.45	20.05			20.05		
PISO 4	299.35	0.75	19.45	20.05			20.05		
PISO 5	299.35	0.75	19.45	20.05			20.05		
PISO 6	201.45	0.00	20.05	13.00			13.00		
PISO 7	201.45	0.00	20.05	13.00			13.00		
PISO 8	201.45	0.00	20.05	13.00			13.00		
PISO 9	201.45	0.00	20.05	13.00			13.00		
CUBIERTA	19.45						19.45		
TOTAL ÁREA CONST.	2,574.65	3.05	19.45	123.05	20.05	30.10	1.40		1,806.10
ÁREAS COMUNALES VIVIENDA V/S									
TOTAL UNIDADES DE APARTAMENTOS	31 und								
ÁREA COMUNAL EXIGIDA PARA 150 APTOS	4.0	m² x apto	150	150.00	m²	Área Exigida			
ÁREA COMUNAL EXIGIDA DESPUES DE 150 APTOS	4.0	m² x apto	150	150.00	m²	Área Exigida			
TOTAL ÁREA COMUNAL EXIGIDA VIVIENDA V/S	150.00								
ÁREA COMUNAL LIBRE EXIGIDA	40%								
ÁREA COMUNAL LIBRE PROPUESTA	102.4%								
ÁREA COMUNAL CUBIERTA EXIGIDA	20%								
ÁREA COMUNAL CUBIERTA PROPUESTA	22.25%								
TOTAL ÁREA COMUNAL VIVIENDA V/S PROPUESTA	232.20								
ÁREAS COMUNALES VIVIENDA NO V/S									
EXIGENCIA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL	10m² por cada 80m² de vivienda*								
ÁREA DE VIVIENDA PARA CÁLCULO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL	406.00								
TOTAL ÁREA COMUNAL EXIGIDA VIVIENDA NO V/S	50.63								
ÁREA COMUNAL LIBRE EXIGIDA	40%								
ÁREA COMUNAL LIBRE PROPUESTA	147.2%								
ÁREA COMUNAL CUBIERTA EXIGIDA	15%								
ÁREA COMUNAL CUBIERTA PROPUESTA	27.25%								
TOTAL ÁREA COMUNAL VIVIENDA NO V/S PROPUESTA	93.40								
ÁREAS COMUNALES VIVIENDA COLECTIVAS/SERVICIOS									
TOTAL UNIDADES DE APARTAMENTOS	165.0								
ÁREA COMUNAL EXIGIDA	165.0								
ÁREA COMUNAL EXIGIDA DESPUES DE 150 APTOS	20.8								
TOTAL ÁREA COMUNAL EXIGIDA VIVIENDA COLECTIVA	185.8								
ÁREA COMUNAL LIBRE EXIGIDA	40%								
ÁREA COMUNAL LIBRE PROPUESTA	402.0%								
ÁREA COMUNAL CUBIERTA EXIGIDA	20%								
ÁREA COMUNAL CUBIERTA PROPUESTA	35.10								
TOTAL ÁREA COMUNAL VIVIENDA COLECTIVA PROPUESTA	150.70								
ÁREAS COMUNALES PROYECTO									
ÁREA COMUNAL LIBRE	107.11								
ÁREA COMUNAL CUBIERTA	107.11								
TOTAL	214.22								
PARQUEADEROS V/S	257.75								
PARQUEADEROS	EXISTENTES								
PARQUEADEROS EXISTENTES MINIMA	1								
ÁREA PARQUEADEROS (según 500 metros (10% DEL ÁREA PARA CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTO))	10%								
BICICLETEROS	45								
ÁREA CONSTRUIDA PARA CÁLCULO ESTACIONAMIENTOS	2,374.60								
METROS LINEALES DE CERRAMIENTO PISO 5	13.30								
METROS LINEALES DE CERRAMIENTO CUBIERTA	49.74								
METROS LINEALES DE CERRAMIENTO TOTAL	63.04								

Proyecto :

LAGOM

Carrera 45A # 106 - 15

Contiene :

LOCALIZACIÓN Y CUADRO
DE ÁREAS

Proyecto

G3 Taller de Arquitectura

Código

LAGOM

Localización

Carrera 45A - Calle 106

Archivo

Lagom_2025.05.21.dwg

Dibujo - Reviso

FRFR - G3

Fecha

20/01/2025

Escala

INDICADA

Arquitecto Proyectista

Arq. Jhon Jairo Gomez Gutierrez

M.P. A05152004-98506023

Arquitecto Proyectista

Arq. Fernando Fonseca Roldán

M.P. A2532003-80037425

Diseñador No Estructural

Observaciones :

NOTA

IMPORTANTE

1. Los planos de los planos arquitectónicos

2. Los planos de los planos arquitectónicos

3. Los planos de los planos arquitectónicos

4. Los planos de los planos arquitectónicos

5. Los planos de los planos arquitectónicos

6. Los planos de los planos arquitectónicos

7. Los planos de los planos arquitectónicos

8. Los planos de los planos arquitectónicos

9. Los planos de los planos arquitectónicos

10. Los planos de los planos arquitectónicos

11. Los planos de los planos arquitectónicos

12. Los planos de los planos arquitectónicos

13. Los planos de los planos arquitectónicos

14. Los planos de los planos arquitectónicos

15. Los planos de los planos arquitectónicos

16. Los planos de los planos arquitectónicos

17. Los planos de los planos arquitectónicos

18. Los planos de los planos arquitectónicos

19. Los planos de los planos arquitectónicos

20. Los planos de los planos arquitectónicos

21. Los planos de los planos arquitectónicos

22. Los planos de los planos arquitectónicos

23. Los planos de los planos arquitectónicos

24. Los planos de los planos arquitectónicos

25. Los planos de los planos arquitectónicos

26. Los planos de los planos arquitectónicos

27. Los planos de los planos arquitectónicos

28. Los planos de los planos arquitectónicos

29. Los planos de los planos arquitectónicos

30. Los planos de los planos arquitectónicos

31. Los planos de los planos arquitectónicos

32. Los planos de los planos arquitectónicos

33. Los planos de los planos arquitectónicos

34. Los planos de los planos arquitectónicos

35. Los planos de los planos arquitectónicos

36. Los planos de los planos arquitectónicos

37. Los planos de los planos arquitectónicos

38. Los planos de los planos arquitectónicos

39. Los planos de los planos arquitectónicos

40. Los planos de los planos arquitectónicos

41. Los planos de los planos arquitectónicos

42. Los planos de los planos arquitectónicos

43. Los planos de los planos arquitectónicos

44. Los planos de los planos arquitectónicos

45. Los planos de los planos arquitectónicos

46. Los planos de los planos arquitectónicos

47. Los planos de los planos arquitectónicos

48. Los planos de los planos arquitectónicos

49. Los planos de los planos arquitectónicos

50. Los planos de los planos arquitectónicos

51. Los planos de los planos arquitectónicos

52. Los planos de los planos arquitectónicos

53. Los planos de los planos arquitectónicos

54. Los planos de los planos arquitectónicos

55. Los planos de los planos arquitectónicos

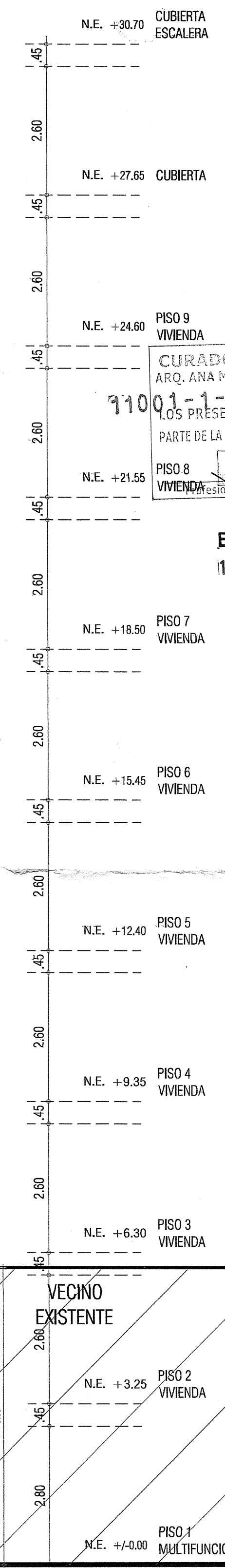
56. Los planos de los planos arquitectónicos

57. Los planos de los planos arquitectónicos

58. Los planos de los planos arquitectónicos

59. Los planos de los planos arquitectónicos

60.



RADICACIÓN No.
11001-1.24-1133
Arq. Ana María Cadena Tobón
23 ENE 2025

grupotres
taller de arquitectura

Proyecto :
LAGOM
Carrera 45A # 106 - 15

Contiene :
FACHADA ORIENTAL

Proyecto
G3 Taller de Arquitectura

Código
LAGOM

Localización
Carrera 45A - Calle 106

Archivo
Lagom_2025.03.27.dwg

Dibujo - Reviso
FRFR - G3

Fecha
20/01/2025

Escala
1 : 75

Arquitecto Proyectista
Arq. Jhon Jafo Gomez Gutierrez
M.P. A05152004-98586023

Arquitecto Proyectista
Fertora
Arq. Fernando Fonseca Rincón
M.P. A25232003-80037425

Diseñador No Estructural
Diego
Ing. DIEGO ORLANDO RUBIO
M.P. 25202-114204 CND

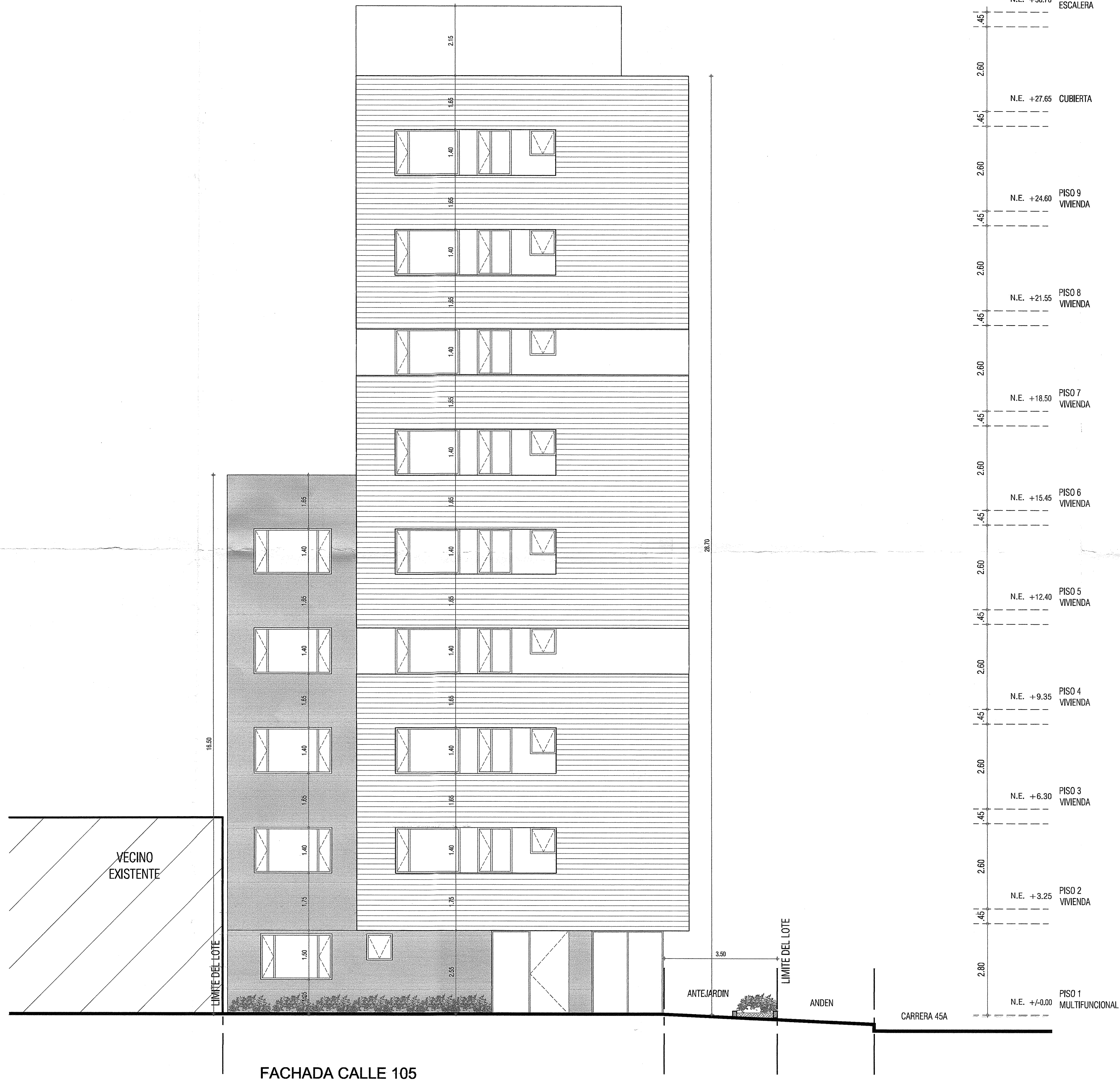
Observaciones :

NOTA
IMPORTANTE
Valdr para todos los planos arquitectónicos
* NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO
* La información de los planos Arquitectónicos PREVALECE sobre los demás planos.
* Se actualizan espesuras y distancias de elementos estructurales después de verificados en plano estructural.
1. La responsabilidad del diseño técnico de los elementos no estructurales recae en los proyectistas, bajo cuya dirección se elaboran los diferentes planos.
2. Los planos de los elementos no estructurales del edificio deben responder a las exigencias del mismo (fuerza y colocación). Las espesuras mínimas para el concreto serán indicadas por el constructor y el supervisor técnico de la obra, quienes coordinarán con el arquitecto diseñador, las condiciones técnicas a adoptar y las cumplirán estrictamente.
3. El cálculo del estanco y de los análisis de las masas puntuales laterales y de torsión, así como los de otros elementos no estructurales en concreto, deberán ser proporcionados por el ingeniero calculista de la obra, o por los respectivos fabricantes.
4. La responsabilidad de los diseñadores técnicos, de la supervisión técnica, de los proyectistas, de los constructores y de los elementos no estructurales del edificio, recae en el arquitecto diseñador. Las espesuras mínimas para el concreto serán indicadas por el constructor y el supervisor técnico de la obra, quienes coordinarán con el arquitecto diseñador, las condiciones técnicas a adoptar y las cumplirán estrictamente.
5. La información contenida en este plano es solo informativa y de carácter general. Las especificaciones técnicas, constructivas y constructivas deben consultarse en los planos de detalle arquitectónico y en los de los sistemas respectivos. Cualquier información de los elementos no estructurales debe consultarse en otros y en este plano debe consultarse con el arquitecto.

ARQ - GEN

A | 08

grupotres
taller de arquitectura



N.E. +30.70	CUBIERTA ESCALERA
2.60	
N.E. +27.65	CUBIERTA
2.60	
N.E. +24.60	PISO 9 VIVIENDA
2.60	
N.E. +21.55	PISO 8 VIVIENDA
2.60	
N.E. +18.50	PISO 7 VIVIENDA
2.60	
N.E. +15.45	PISO 6 VIVIENDA
2.60	
N.E. +12.40	PISO 5 VIVIENDA
2.60	
N.E. +9.35	PISO 4 VIVIENDA
2.60	
N.E. +6.30	PISO 3 VIVIENDA
2.60	
N.E. +3.25	PISO 2 VIVIENDA
2.60	
N.E. +0.00	PISO 1 MULTIFUNCIONAL

RADICACIÓN No. 11001-1.24-1133
Arq. Ana Maria Cadena Tobón
27 DIC 2024

grupotres
taller de arquitectura

Proyecto :
LAGOM
Carrera 45A # 106 - 15

Contiene :
FACHADA SUR

Proyecto
G3 Taller de Arquitectura

Código
LAGOM

Localización
Carrera 45A - Calle 106

Archivo
Lagom_2025.03.27.dwg

Dibujo - Reviso
FRFR - G3

Fecha
10/12/2024

Escala
1 : 75

Arquitecto Proyectista
Arq. Jhon Jairo Gomez Gutierrez
M.P. A05152004-98586023

Arquitecto Proyectista
Arq. Fernando Fonseca Rincon
M.P. A25232003-80037425

Diseñador No Estructural
Ing. DIEGO ORLANDO RUBIO
M.P. 26202-114204 CND

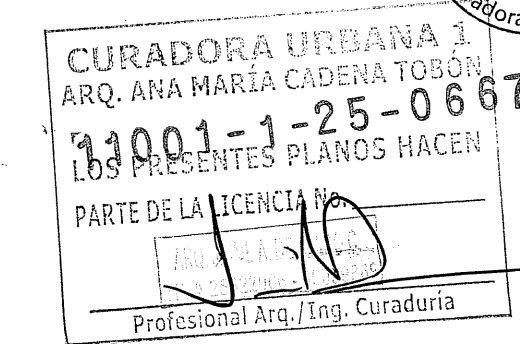
Observaciones :

NOTA
IMPORTANTE
Validez para todos los planos arquitectonicos
* NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO
* La información de los planos Arquitectonicos PREVALECE sobre los demás planos.
* Se actualizan expresiones y dimensiones de elementos estructurales después de validar el plano estructural.
1. La responsabilidad del diseño de los elementos no estructurales recae en los profesionales, bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños.
2. La responsabilidad del supervisor técnico al verificar que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo especificado en los planos de proyecto, es de su responsabilidad. El profesional debe informar al propietario de los costos de construcción de los elementos no estructurales, así como de los costos de construcción de los elementos estructurales.
3. Los muros y los elementos no estructurales del edificio deben ser diseñados de acuerdo con el código de construcción de Colombia y los requisitos de los planos de proyecto. Los elementos no estructurales deben ser diseñados de acuerdo con el código de construcción de Colombia y los requisitos de los planos de proyecto. Los elementos no estructurales deben ser diseñados de acuerdo con el código de construcción de Colombia y los requisitos de los planos de proyecto.
4. La información contenida en este plano es preliminar y de carácter general. Las especificaciones técnicas, constructivas y constructivas deben confrontarse en los planos de detalle arquitectónico y en los planos de detalle constructivo. Cualquier modificación que se encuentre en la información contenida en este y en los demás planos debe consultarse con el arquitecto.

ARQ - GEN

A | 09

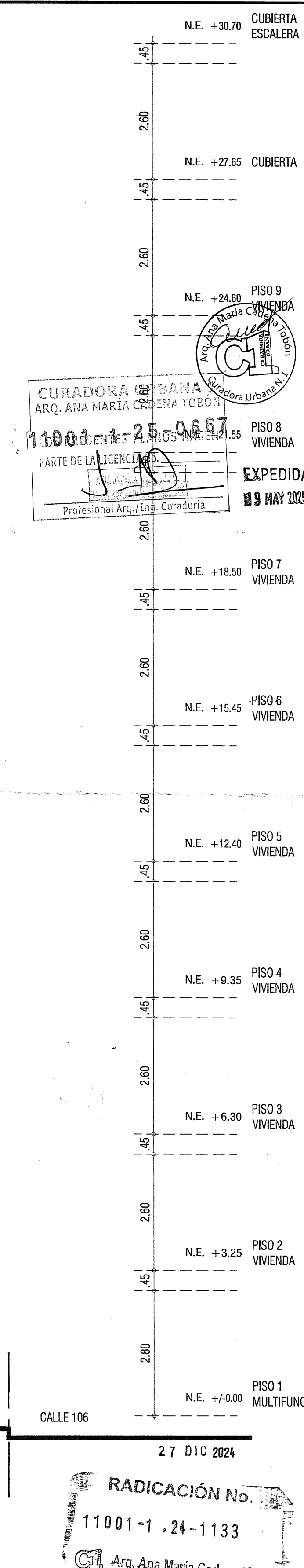
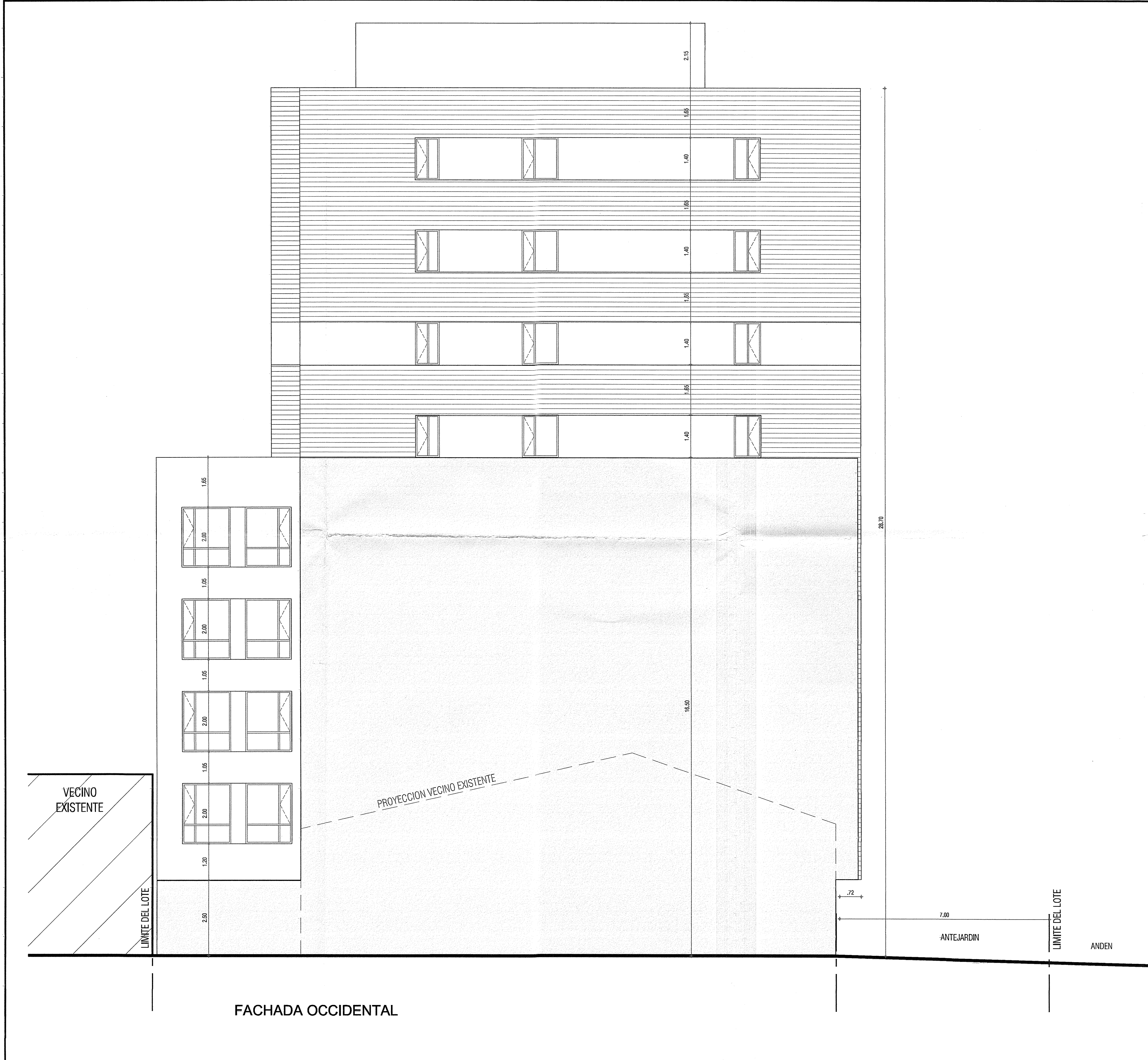
grupotres
taller de arquitectura



CURADORA URBANA

CL Arq. Ana María Cadena Tobón

[illegible]



grupotres
taller de arquitectura

Proyecto :
LAGOM
Carrera 45A # 106 - 15

Contiene :
FACHADA OCCIDENTAL

Proyecto
G3 Taller de Arquitectura

Código
LAGOM

Localización
Carrera 45A - Calle 106

Archivo
Lagom_2025.03.27.dwg

Dibujo - Reviso
FRFR - G3

Fecha
10/12/2024

Escala
1 : 75

Arquitecto Proyectista
Arq. Jhon Jairo Gomez Gutierrez
M.P. A05152004-98586023

Arquitecto Proyectista
Arq. Fernando Fonseca Ribón
M.P. A25232003-80037425

Diseñador No Estructural
Ing. ING. DIEGO ORLANDO RUBIO
M.P. A25232003-80037425

Observaciones :

NOTA
IMPORTANTE
Valido para todos los planos arquitectonicos
* NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO
* La informacion de los planos Arquitectonicos PREVALECE sobre los demas planos.
* Se actualizan espesores y dimensiones de elementos estructurales despues de revision del plano estructural.
1. La responsabilidad del diseño de los elementos no estructurales recae en los profesionales, bajo cuya direccion se elaboran los diferentes planos.
2. La responsabilidad del supervisor de obra es verificar que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo a lo especificado en los planos y en la especificacion de los materiales.
3. El calculo del refuerzo y de los anclajes de los elementos no estructurales y de los anclajes de los elementos estructurales recae en el ingeniero calculista.
4. La informacion contenida en este plano no es definitiva y de carácter general. Las especificaciones técnicas, estructurales y constructivas deben complementarse en los planos de detalle arquitectonicos y en los de los sistemas constructivos. Cualquier modificación que se encuentre en la informacion contenida en ellos y la de este plano debe considerarse con el proyecto.

ARQ - GEN

A 11

grupotres
taller de arquitectura

