



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social BAUS S.A.S.		2. Identificación Número NIT 900672685	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) Luis Eduardo Clavijo Moreno		4. Identificación del representante legal 19.282.759	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2016184
6. Dirección Carrera 15 # 122 - 39		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: admon@baus.co	
		8. Teléfono 3053677241	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda LIVING 107		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 46 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 19A # 106A-77, CARRERA 20 # 106A-80, CALLE 107 # 19A-15 AP 101-AP102		13 Localidad – UPZ Usaquén - UPZ 16 SANTA BARBARA	
14. Estrato 6		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL Elija un elemento.	
15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 71		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-1-22-2890 08-Sep-2022 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 1376.50		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 6205.38	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 6205.38		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0107CPJZ, AAA0107CPEP, AAA0107CPHK, AAA0107CPFZ		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-813144, 50N-132718, 50N-826888, 50N-827177	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 90% \$ 11,620,402,206		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-Sep-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número 1104 Fecha 04-Jan-2025 Notaría 34	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ACCION FIDUCIARIA Escritura o Contrato número 1007 Fecha 05-Apr-2022 Notaría 34	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ACCION FIDUCIARIA Contrato FA-5910 Fecha 30-Sep-2022 Vigencia Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

Luis Eduardo Clavijo Moreno
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250129

FECHA
28JUL2025

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:

20AGO2025

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

Nota: El correo diligenciado en esta casilla debe ser el mismo que se relacionó en el registro como enajenador.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero indique la cantidad de viviendas, luego la clase de inmueble y finalmente clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes y en caso de que su solicitud incluya más de un tipo de vivienda despliegue las pestañas adicionales indicando MAS y la información adicional que se requiera.

Los tipos de Vivienda son:

VIP, es decir, **Vivienda de Interés Prioritario**,
VIS, **Vivienda de Interés Social**,
Vivienda de Interés Social con renovación urbana
Vivienda no VIS/VIP
Vivienda Colectiva

Solución Habitacional con Servicios

Cuyo precio de venta es **<= 90** smmlv;
Cuyo precio de venta es **> 90** y **<= 150** smmlv;
Cuyo precio de venta es **> 150** y **<= 175** smmlv;
Vivienda con precio de venta **> 175** smmlv.
Puede desarrollarse en un área habitable en un rango de 18 a 36 metros cuadrados por unidad.
Vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado,

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS más 7 Casas No VIS/VIP.**

Nota: En el caso de que no se requiera añadir más tipos de vivienda, se deberán seleccionar las casillas en blanco.

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción aprobada con el decreto 190 de 2004. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.1
- 13.1 **UPL (DECRETO 555 DE 2021)** Cuando su licencia es aprobada con la normativa del decreto 555 escoja la UPL donde se ubica su proyecto, la cual debe coincidir con la nombrada en el acto administrativo. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.
15. **NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS:** Diligencie los estacionamientos correspondientes a automóviles Privados y/o estacionamientos Comunales y/o visitantes en una sola casilla de acuerdo con el decreto 190 de 2004, todos los garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
- 15.1 Si el proyecto fue aprobado con el Decreto 555 de 2021 diligencie de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción los estacionamientos correspondientes a automóviles: convencionales, discapacidad y cero emisiones. Si se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: **LC-14-3-0111** En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010), si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escoger la opción N/A.
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto aprobado bajo el decreto 190 de 2004; si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escribir N/A.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.

27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celugúfa, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no mayor a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

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

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



SOLICITUD
#23958

DÍA	MES	AÑO
10	06	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2025-40147
Fecha radicado	2025-07-28
Realizado por	Luis Clavijo
Identificación	Cédula de ciudadanía 19282759
E-mail	gerencia@baus.co
Proyecto	LEBEN 107
Dirección	CARRERA 20 # 106 A - 80 CARRERA 19 A # 106 A - 77
Teléfono	3023677241
CHIP	AAA0107CPEP
Matrícula	50N132718

Información del proyecto

Identificación	900672685
Propietario del proyecto	BAUS SAS
Nombre del proyecto	LEBEN 107
Dirección del proyecto	CARRERA 19A # 106A-77 / CARRERA 20 # 106A - 80
Número de contacto	3166335060

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

Maria: Cordial saludo,

En relación con la primera revisión de la documentación que usted ha radicado, nos permitimos informarle que la misma se encuentra incompleta.

Adjunto encontrará la lista de documentos requeridos para que realice la verificación correspondiente. Esta información también se encuentra disponible en el portal www.habitatbogota.gov.co.

Para continuar con el proceso, es indispensable que aporte la siguiente documentación:

Formato de radicación de documentos PM05-FO86 - Radicación de Documentos V16.

Folio(s) de matrícula inmobiliaria del(los) inmueble(s) objeto de la solicitud, con fecha de expedición no mayor a tres (3) meses.

Modelos de contratos de compraventa y minuta de escritura.

Cuando los terrenos no pertenezcan al solicitante del permiso, debe adjuntar comunicación escrita del propietario coadyuvando la solicitud.

Contratos fiduciarios (si aplica).

Formato de presupuesto financiero y soportes PM05-FO121 - Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y Presupuesto de Ventas V10.

Estados financieros con fecha de emisión no mayor a tres (3) meses.

Licencia urbanística correspondiente (Licencia de Urbanización y/o Licencia de Construcción).

Formato de certificado de acreedor hipotecario (si aplica) PM05-FO125 - Certificado Acreedor Hipotecario V9.

Formato de especificaciones técnicas PM05-FO124 - Especificaciones Técnicas V7.

En caso de contar con crédito constructor, certificación de aprobación del crédito emitida por la entidad financiera correspondiente.

Planos arquitectónicos con el respectivo sello de curaduría.

Una vez se reciba la documentación completa, se procederá con la revisión del trámite de radicación.

Quedo atenta a su pronta gestión.

Luis: Buenas tardes, Atendiendo los requerimientos, Informamos que los documentos se encuentran cargados a solicitud con los requerimientos especificados. los adicionales que se utilizaron son el PM05-FO121 y se actualizó el 5. flujo de Caja para permiso y 14. Presupuesto financiero del proyecto. Asimismo Se cargan en otros documentos los estados Financieros de la empresa en 8. OTROS-1 9.OTROS-2.

Maria: Cordial saludo,

Se realiza nueva revisión a la radicación de documentos correspondiente al Proyecto Leben 107. En atención a lo anterior, se solicita subsanar las siguientes observaciones:

Formato PM05-FO86

Casilla 9: La licencia de construcción fue aprobada bajo el nombre LIVING 107, por lo tanto, deberá registrarse en el formato como: LIVING 107 (LEBEN 107).

Casilla 11: Se registran 44 unidades de vivienda, lo cual presenta inconsistencias con el número de unidades aprobadas en la licencia de construcción (46 unidades).

Casilla 12: Deben registrarse todas las direcciones que figuran en la licencia de construcción.

Casilla 18: Registrar el área exactamente como aparece en la licencia: 1376.50 m².

Casilla 24: Diligenciar todos los chips que aparecen en la licencia de construcción.

Casilla 25: Registrar todas las matrículas inmobiliarias que figuran en la licencia de construcción.



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

Certificado generado con el Pin No: 2507151745117749164

Nro Matrícula: 50N-827177

Pagina 1 TURNO: 2025-395573

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:29 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: 07-11-1984 RADICACIÓN: 1984-56877 CON: SIN INFORMACION DE: 25-08-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0107CPFZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESTA SITUADO EN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO CON ACCESO PRINCIPAL POR EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO,SU AREA PRIVATIVA TOTAL ES DE 304.64 MTRS 2,DE LOS CUALES CORRESPONDEN 16.25 MTRS 2, A LA SECCION CONSTRUIDA O CUBIERTA DEL PRIMER PISO 29 70 MTRS 2,A LA SECCION LIBRE O DESCUBIERTA DE LA TERRAZA DEL SEGUNDO PISO SU ALTURA ES DE 2.35 MTRS Y ZONA DE DOBLE ALTURA DE 4 .95 MTRS EN LAS ESCALERAS 2.25 MTRS EN EL SEGUNDO PISO CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 0252 DEL 14 DE FEBRERO DE 1984EN LA NOTARIA 30 DE BOGOTA,SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE GUTIERREZ VERANO ANGELA VICTORIA Y OTROS ADQUIRIO POR COMPRA A CIA. INVERSIONES BOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA NUMERO 1899 DEL 02-04-64 DE LA NOTARIA 5A. DE BOGOTA Y REGISTRADA EL 13- DE ABRIL DE 1.964 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 050-0208315.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 107 19A 15 AP 101 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 19 A 108-77 EDIFICIO TRIFAMILIAR GUTIERREZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 208315

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-05-1984 Radicación: 56877

Doc: ESCRITURA 0252 del 14-02-1984 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: GUTIERREZ VERANO ANGELA VICTORIA

A: GUTIERREZ VERANO CONSTANZA

X

A: GUTIERREZ VERANO MARIA FERNANDA

X

A: GUTIERREZ VERANO PATRICIA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2507151745117749164

Nro Matrícula: 50N-827177

Pagina 2 TURNO: 2025-395573

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:29 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-2011 Radicación: 2011-53886

Doc: ESCRITURA 1582 del 16-06-2011 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A 1/4 PARTE -ESTE JUNTO CON DOS MAS

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

DE: GUTIERREZ VENERO ANGELA VICTORIA

CC.35.455.170

A: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-11-2012 Radicación: 2012-86341

Doc: ESCRITURA 2689 del 18-09-2012 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$914,609,250

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA ESTE Y DOS MAS.

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

DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342

DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123

DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443

A: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509 X

A: GUTIERREZ PARRADO ALEJANDRO

CC# 80252495 X

A: GUTIERREZ PARRADO ANDRES

CC# 80076678 X

A: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-09-2022 Radicación: 2022-61494

Doc: ESCRITURA 1007 del 05-04-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO 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: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509

DE: GUTIERREZ PARRADO ALEJANDRO

CC# 80252495

DE: GUTIERREZ PARRADO ANDRES

CC# 80076678

DE: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482

A: ACCION O LA FIDUCIARIA EN VALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE LIVING 107

X 8050129210

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-05-2025 Radicación: 2025-27738

Doc: ESCRITURA 1104 del 01-04-2025 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: EXTINCION TOTAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0837 EXTINCION TOTAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 252 DE 14-02-1984 DE LA NOTARIA 30.



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

Certificado generado con el Pin No: 2507151745117749164

Nro Matrícula: 50N-827177

Pagina 3 TURNO: 2025-395573

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:29 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)

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE LIVING 107

NIT.8050129210

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 03-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2006-129711 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-395573

FECHA: 15-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL





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

Certificado generado con el Pin No: 2507174431117873315

Nro Matrícula: 50N-826888

Pagina 1 TURNO: 2025-399959

Impreso el 17 de Julio de 2025 a las 09:32:56 AM

"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: 07-11-1984 RADICACIÓN: 1984-56877 CON: SIN INFORMACION DE: 25-08-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0107CPHKCOD CATASTRAL ANT: 108 T 19 A 2 -2

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TIENE DEPENDENCIAS EN EL PRIMERO Y SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO,SU AREA PRIVATIVA TOTAL ES DE 186.55 MTRS 2,DE LOS CUALES CORRESPONDEN 12979 MTRS 2,AL PRIMER PRIMER PISO,SIENDO 51.19 MTRS 2,AREA LIBRE DE 78 60 MTRS 2, AREA CONSTRUIDA DE 56 .76 MTRS 2,AL SEGUNDO PISO,ALTURA LIBRE DE 2 35 MTRS EN EL PRIMER PISO 2.25 MTRS EN EL SEGUNDO PISO.DEPENDENCIAS;ANTEJARDIN HALL DE ENTRADA ESTAR,SALON COMEDOR,CON CHIMenea COCINA CON MUEBLES BA/O DE EMERGENCIA ALCOBA DE SERVICIO CON BA/O PRIVADO JARDIN INTERIOR CUBIERTO CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 0252 DEL 14 DE FEBRERO DE 1984 EN LA NOTARIA 30 DE BOGOTA,SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984..

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

GUTIERREZ VERANO ANGELA VICTORIA. PATRICIA. CONSTANZA Y MARIA FERNANDA. ADQUIRIERON POR COMPRA QUE LE HICIERON A CIA DE INVERSIONES BOGOTA S.A. POR ESC. 1899 DEL 02-04-1964 DE LA NOTARIA 5A. DE BOGOTA. REGISTRADO AL FOLIO 050-0208315.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 107 19A 15 AP 102 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 108 A 19A-23 PISO 1 Y 2 EDIFICIO TRIFAMILIAR GUTIERREZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 208315

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-05-1984 Radicación: 56877

Doc: ESCRITURA 0252 del 14-02-1984 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA

CC# 35455170

A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342

A: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123 X

A: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443



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

Certificado generado con el Pin No: 2507174431117873315

Nro Matrícula: 50N-826888

Pagina 2 TURNO: 2025-399959

Impreso el 17 de Julio de 2025 a las 09:32:56 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-09-1986 Radicación: 108826

Doc: ESCRITURA 5053 del 11-08-1986 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA	CC# 35455170	X
DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA	CC# 39681342	X
DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA	CC# 35459123	X
DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA	CC# 51629443	X
A: VILLAVICENCIO GUILLERMO	CC# 65070	

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-09-1987 Radicación: 125642

Doc: ESCRITURA 5105 del 20-08-1987 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA HASTA

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

DE: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA	CC# 35455170	X
DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA	CC# 39681342	X
DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA	CC# 35459123	X
DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA	CC# 51629443	X
A: VILLAVICENCIO GUILLERMO	CC# 65070	

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-01-1988 Radicación: 7738

Doc: ESCRITURA 8263 del 07-12-1987 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA 5053 DEL 11-08-86, Y 5105 DEL 20-08-87, HASTA \$2.500.000.00 EN.

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

DE: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA	CC# 35455170	X
DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA	CC# 39681342	X
DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA	CC# 35459123	X
DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA	CC# 51629443	X
A: KATTAH KATTAH SAID	CC# 50132055	

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-08-1988 Radicación: 881658

Doc: ESCRITURA 5407 del 26-07-1988 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000

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: KATTAH KATTAH SAID	CC# 50132055	
------------------------	--------------	--



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

Certificado generado con el Pin No: 2507174431117873315

Nro Matrícula: 50N-826888

Pagina 3 TURNO: 2025-399959

Impreso el 17 de Julio de 2025 a las 09:32:56 AM

**"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: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA CC# 35455170 X
- A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA CC# 39681342 X
- A: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA CC# 35459123 X
- A: GUTIERREZ VENERO PATRICIA CC# 51629443 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-04-1996 Radicación: 1996-21835

Doc: ESCRITURA 495 del 13-02-1996 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$1,300,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

- DE: VILLAVICENCIO GUAMAN GUILLERMO
- A: GUTIERREZ VENERO ANGELA VICTORIA X
- A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA X
- A: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA X
- A: GUTIERREZ VENERO PATRICIA X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-12-1996 Radicación: 1996-83126

Doc: ESCRITURA 540 del 16-11-1996 NOTARIA 60 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

- DE: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA CC# 35455170 X
- DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA CC# 39681342 X
- DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA CC# 35459123 X
- DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA CC# 51629443 X
- A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA NIT# 8903070317

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-03-2001 Radicación: 2001-14611

Doc: OFICIO 220 del 05-03-2001 JUZGADO 60 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO MEDIDA CAUTELAR.SOBRE DERECHOS DE CUOTA EL 25%.REF:PROCESO EJECUTIVO # 19186

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

- DE: SOCIEDAD JIMENEZ NASSAR Y ASOCIADOS LTDA.
- A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-04-2003 Radicación: 2003-32059

Doc: OFICIO 77 del 21-01-2003 JUZGADO 38 C CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION



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

Certificado generado con el Pin No: 2507174431117873315

Nro Matrícula: 50N-826888

Pagina 4 TURNO: 2025-399959

Impreso el 17 de Julio de 2025 a las 09:32:56 AM

**"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

PERSONAL

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

DE: SOCIEDAD JIMENEZ NASSAR Y ASOCIADOS

A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-04-2003 Radicación: 2003-32059

Doc: OFICIO 77 del 21-01-2003 JUZGADO 38 C CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO AV VILLAS S.A.

A: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA

CC# 35455170 X

A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

X

A: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123 X

A: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-09-2010 Radicación: 2010-82054

Doc: OFICIO 2609 del 06-07-2010 JUZGADO 38 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO.REF:PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO NO.110013103038200201115.

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

A: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA

CC# 35455170 X

A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342 X

A: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123 X

A: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-09-2010 Radicación: 2010-82054

Doc: OFICIO 2609 del 06-07-2010 JUZGADO 38 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SOBRE LA CUOTA PARTE Y A ORDENES DEL JUZGADO 60 CIVIL MUNICIPAL.REF:PROCESO EJECUTIVO NO.19186.

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

DE: SOCIEDAD JIMENEZ NASSAR Y ASOCIADOS LTDA.

A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 31-05-2011 Radicación: 2011-41830

Doc: OFICIO 2011-934 del 05-05-2011 JUZGADO 60 CIVIL M/PAL. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2507174431117873315

Nro Matrícula: 50N-826888

Pagina 5 TURNO: 2025-399959

Impreso el 17 de Julio de 2025 a las 09:32:56 AM

**"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

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO.REF:EJECUTIVO NO. 19186

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

DE: SOCIEDAD JIMENEZ NASSAR Y ASOCIADOS LTDA.

A: FORERO FORERO SIERVO AUGUSTO

A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-07-2011 Radicación: 2011-53886

Doc: ESCRITURA 1582 del 16-06-2011 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A 1/4 PARTE -ESTE JUNTO CON DOS MAS

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

DE: GUTIERREZ VENERO ANGELA VICTORIA

CC.35.455.170

A: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 13-11-2012 Radicación: 2012-86341

Doc: ESCRITURA 2689 del 18-09-2012 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$914,609,250

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA ESTE Y DOS MAS.

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

DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342

DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123

DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443

A: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509 X

A: GUTIERREZ PARRADO ALEJANDRO

CC# 80252495 X

A: GUTIERREZ PARRADO ANDRES

CC# 80076678 X

A: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 21-04-2022 Radicación: 2022-27258

Doc: CERTIFICADO 683 del 13-04-2022 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

CONSTITUIDA POR E.P 540 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1996 NOT 60 DE BTA Y CANCELADA POR E.P 899 DEL 6 DE ABRIL DE 2022 NOT 50 DE BTA.

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS ANTES BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT 860.307.031-7

A: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA

CC# 35455170

A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342



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

Certificado generado con el Pin No: 2507174431117873315

Nro Matrícula: 50N-826888

Pagina 6 TURNO: 2025-399959

Impreso el 17 de Julio de 2025 a las 09:32:56 AM

"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: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123

A: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 06-09-2022 Radicación: 2022-61494

Doc: ESCRITURA 1007 del 05-04-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO 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: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509

DE: GUTIERREZ PARRADO ALEJANDRO

CC# 80252495

DE: GUTIERREZ PARRADO ANDRES

CC# 80076678

DE: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482

A: ACCION O LA FIDUCIARIA EN VALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE LIVING 107

X 8050129210

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 02-05-2025 Radicación: 2025-27738

Doc: ESCRITURA 1104 del 01-04-2025 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: EXTINCION TOTAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0837 EXTINCION TOTAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 252 DE 14-02-1984 DE LA NOTARIA 30.

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE LIVING 107

NIT.8050129210

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-10377 Fecha: 20-09-2011

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: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 24-08-1993

APELLIDO CORREGIDO VALE. COD 2060/MCSM

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-OI252 Fecha: 03-08-2007

EN SECCION ANOTACIONES CANCELADAS LO CORREGIDO VALE,ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 2 Radicación: C2025-9656 Fecha: 14-07-2025

SE CORRIGE EL NUMERO DE LA ANOTACION A CANCELAR SEGUN EL TITULO, ART.59 LEY 1579 DE 2012, C2025-9656-JMF



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

Certificado generado con el Pin No: 2507174431117873315

Nro Matrícula: 50N-826888

Pagina 7 TURNO: 2025-399959

Impreso el 17 de Julio de 2025 a las 09:32:56 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-399959

FECHA: 17-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL**



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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507154790117749163

Nro Matrícula: 50N-813144

Pagina 1 TURNO: 2025-395574

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:30 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: 07-11-1984 RADICACIÓN: 1984-56877 CON: SIN INFORMACION DE: 01-09-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0107CPJZCOD CATASTRAL ANT: 108-T-19A-2-1

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESTA SITUADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO, SU AREA PRIVADA TOTAL ES DE 4 88.12 MTRS 2, DE LOS CUALES CORRESPONDEN A 183.52 MTRS 2, A LA SECCION LIBRE O DESCUBIERTA Y 304.60 MTRS 2, A LA SECCION CONSTRUIDA, ALTURA LIBRE DE 2.35 MTRS, SU USO EXCLUSIVO ES DE HABITACION, CUYOS, DEPENDENCIAS: ACCESO A LOS GARAJES Y ANTEJARDIN HALL DE ENTRADA PRINCIPAL, SALON COMEDOR, CON CHIMENEA HALL CON CLOSET, COMEDOR AUXILIAR CON CLOSET COCINA CON DESPENSA HALL DE ACCESO A LOS GARAJES GARAJE DOBLE, ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO DE 2 VEHICULOS PATIO DE ROPAS CON LAVADERO ALCOBA DE SERVICIO CON BA/O, BA/O PRINCIPAL, ALCOBA PRINCIPAL CON SUS RESPECTIVOS CLOSETS, CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 0252 DEL 14 DE FEBRERO DE 1984 EN LA NOTARIA 30 DE BOGOTA SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE GUTIERREZ VERANO ANGELA VICTORIA. GUTIERREZ VERANO PATRICIA. GUTIERREZ VERANO CONSTANSA. GUTIERREZ MARIA FERNANDA. ADQUIRIERON EN COMPRA A CIA INVERSIONES BOGOTA S.A. SEGUN ESC. 1899 DEL 02-04-64 DE LA NOTARIA 5 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 19A 106A 77 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 118 A 19A-15 PISO 1 EDIFICIO TRIFAMILIAR GUTIERREZ

1) CALLE 108 A 19A-15 ACTUAL EDIFICIO TRIFAMILIAR GUTIERREZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 208315

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-05-1984 Radicación: 56877

Doc: ESCRITURA 0252 del 14-02-1984 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Table with 2 columns: Name and CC#. Rows include GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA, GUTIERREZ VENERO CONSTANZA, and GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA.



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

Certificado generado con el Pin No: 2507154790117749163

Nro Matrícula: 50N-813144

Pagina 2 TURNO: 2025-395574

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:30 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: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-08-1988 Radicación: 1988-867

Doc: ESCRITURA 1001 del 29-06-1988 NOTARIA 28A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.

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

DE: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA

CC# 35455170 X

DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342 X

DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123 X

DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443 X

A: SEGUROS DEL COMERCIO S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-08-1990 Radicación: 37893

Doc: ESCRITURA 946 del 23-08-1990 NOTARIA 28 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA

CC# 35455170 X

DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342 X

DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123 X

DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443 X

A: LA LIBERTAD COMPA/IA DE INVERSIONES Y SERVICIOS S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-06-1991 Radicación: 26020

Doc: ESCRITURA 0377 del 23-04-1991 NOTARIA 28 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SEGUROS DEL COMERCIO S.A.

A: GUTIERREZ VENERO ANGEL A VICTORIA

CC# 35455170 X

A: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342 X

A: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123 X

A: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-04-1994 Radicación: 1994-25396

Doc: ESCRITURA 240 del 08-03-1994 NOTARIA 28 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 2507154790117749163

Nro Matrícula: 50N-813144

Pagina 3 TURNO: 2025-395574

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:30 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: LA LIBERTAD COMPAIA DE INVERSIONES Y SERVICIOS S.A

A: GUTIERREZ VENERO PATRICIA Y OTRAS (SIC)

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-07-2011 Radicación: 2011-53886

Doc: ESCRITURA 1582 del 16-06-2011 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE A 1/4 PARTE -ESTE JUNTO CON DOS MAS

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

DE: GUTIERREZ VENERO ANGELA VICTORIA

CC.35.455.170

A: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-11-2012 Radicación: 2012-86341

Doc: ESCRITURA 2689 del 18-09-2012 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$914,609,250

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA ESTE Y DOS MAS.

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

DE: GUTIERREZ VENERO CONSTANZA

CC# 39681342

DE: GUTIERREZ VENERO MARIA FERNANDA

CC# 35459123

DE: GUTIERREZ VENERO PATRICIA

CC# 51629443

A: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509 X

A: GUTIERREZ PARRADO ALEJANDRO

CC# 80252495 X

A: GUTIERREZ PARRADO ANDRES

CC# 80076678 X

A: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-09-2022 Radicación: 2022-61494

Doc: ESCRITURA 1007 del 05-04-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO 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: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509

DE: GUTIERREZ PARRADO ALEJANDRO

CC# 80252495

DE: GUTIERREZ PARRADO ANDRES

CC# 80076678

DE: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482

A: ACCION O LA FIDUCIARIA EN VALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE LIVING 107

X 8050129210

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-05-2025 Radicación: 2025-27738

Doc: ESCRITURA 1104 del 01-04-2025 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2507154790117749163

Nro Matrícula: 50N-813144

Pagina 4 TURNO: 2025-395574

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:30 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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: EXTINCION TOTAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0837 EXTINCION TOTAL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONSTITUIDO POR ESCRITURA 252 DE 14-02-1984 DE LA NOTARIA 30.

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE LIVING 107

NIT.8050129210

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2013-5069

Fecha: 21-05-2013

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-395574

FECHA: 15-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2507159679117749162

Nro Matrícula: 50N-132718

Pagina 1 TURNO: 2025-395576

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:32 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: USAQUEN VEREDA: USAQUEN

FECHA APERTURA: 20-03-1973 RADICACIÓN: 1973-016707 CON: DOCUMENTO DE: 07-08-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0107CPEPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DE 1.075.78 VARAS CUADRADAS O SEAN 688,00 METROS CUADRADOS EN QUE ESTA EDIFICADA, QUE CORRESPONDE AL # 10 DE LA MANZANA "L" DE LA URBANIZACION "NAVARRA" INMUEBLE UBICADO EN ESTA CIUDAD DE BOGOTA D.E. ZONA DE USAQUEN Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 34.00 METROS CON ZONA PARA PEATONES DE LA MISMA URBANIZACION.ORIENTE: EN 20.25 METROS CON EL LOTE # 1 DE LA MISMA MANZANA. SUR: EN 34.00 METROS CON EL LOTE # 9 DE LA MISMA MANZANA. OCCIDENTE: EN 20.25 METROS CON LA TRANSVERSAL 20 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA.-

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

4) KR 20 106A 80 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CARRERA 20 # 106 A - 80

2) TRANSVERSAL 20 #106A - 80

1) CALLE 108 A 19A-49 SALOTE 10 MANZANA L URBANIZACION "NAVARRA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-04-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 385 del 02-02-1966 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES BOGOTA S.A.

A: JIMENEZ RODRIGUEZ JORGE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-04-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 889 del 03-03-1969 NOTARIA 5A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2507159679117749162

Nro Matrícula: 50N-132718

Pagina 2 TURNO: 2025-395576

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:32 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: JIMENEZ RODRIGUEZ JORGE

A: PABON PABON ALFONSO

X

A: SANABRIA DE PABON MARINA

CC# 20433595

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-09-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 36 del 21-08-1970 NOTARIA 14A.A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PABON PABON ALFONSO

DE: SANABRIA DE PABON MARINA

CC# 20433595

A: ORDUZ SILVESTRE

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-03-1973 Radicación: 73016707

Doc: ESCRITURA 3418 del 18-09-1972 NOTARIA 14A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$450,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ORDUZ SILVESTRE(SIC)

CC# 17021831

A: MONTOYA C. FRANCISCO

CC# 1702183

X

A: SOTO DE MONTOYA LIGIA

CC# 21311326

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-10-1977 Radicación: 77083333

Doc: ESCRITURA 3472 del 28-09-1977 NOTARIA 14A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$990,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: MONTOYA CADAVID FRANCISCO

DE: SOTO DE MONTOYA LIGIA

CC# 21311326

A: ROSENBAUM DE KORN MINA

CC# 20130074

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-10-1977 Radicación: 77083333

Doc: ESCRITURA 3472 del 28-09-1977 NOTARIA 14A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ROSENBAUM DE KORN MINA

CC# 20130074

X

A: VERGARA DUQUE GREGORIO

CC# 204268

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-09-1979 Radicación: 79077711



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

Certificado generado con el Pin No: 2507159679117749162

Nro Matrícula: 50N-132718

Pagina 3 TURNO: 2025-395576

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:32 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

Doc: ESCRITURA 3246 del 23-08-1979 NOTARIA.14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: VERGARA DUQUE GREGORIO

A: ROSENBAUM DEKORN MINA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-10-1992 Radicación: 1992-56712

Doc: ESCRITURA 6258 del 23-11-1979 NOT 6A. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROSENBAUM DE KORN MINA

CC# 20130074

A: MICHEL CA/ON NICOLE

CC# 142

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-11-2000 Radicación: 2000-65848

Doc: ESCRITURA 1601 del 07-11-2000 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA DE ACUERDO A CERTIFICACION EXPEDIDA POR CATASTRO.

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

A: MICHEL DE CA/ON NICOLE JOSETTE (SIC)

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-06-2001 Radicación: 2001-30603

Doc: ESCRITURA 725 del 11-04-2001 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION -MODO DE ADQUIRIR-

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

DE: CA/ON RODRIGUEZ ALVARO

CC# 491154

A: CA/ON MICHEL ALVARO PHILIPPE

CC# 80416804 X 14.05%

A: CA/ON MICHEL CHRISTIAN ORLANDO

CC# 79118633 X 12.49%

A: CA/ON MICHEL CLAUDIA NICOLE

CC# 51563043 X 12.49%

A: MICHEL DE CA/ON NICOLE

CE# 78612 X 60.97%

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-08-2007 Radicación: 2007-73813

Doc: ESCRITURA 2443 del 14-06-2007 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CA/ON MICHEL ALVARO PHILIPPE

CC# 80416804 X

A: CA/ON MICHEL CHRISTIAN ORLANDO

CC# 79118633 X

A: CA/ON MICHEL CLAUDIA NICOLE

CC# 51563043 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2507159679117749162

Nro Matrícula: 50N-132718

Pagina 4 TURNO: 2025-395576

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:32 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: MICHEL DE CA/ON NICOLE

CE# 78612 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-08-2007 Radicación: 2007-73813

Doc: ESCRITURA 2443 del 14-06-2007 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$392,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA *EQUIVALENTE AL 60.97%*

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

DE: MICHEL DE CA/ON NICOLE

CE# 78612

A: CA/ON MICHEL CHRISTIAN ORLANDO

CC# 79118633 X 20.33%

A: CA/ON MICHEL CLAUDIA NICOLE

CC# 51563043 X 20.33%

A: INVERSIONES PHILIPPE CA/ON E.U.

NIT# 9000542218 X 20.34%

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-01-2008 Radicación: 2008-4894

Doc: ESCRITURA 2852 del 17-12-2007 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$650,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CA/ON MICHEL ALVARO PHILIPPE

CC# 80146804

DE: CA/ON MICHEL CHRISTIAN ORLANDO

CC# 79118633

DE: CA/ON MICHEL CLAUDIA NICOLE

CC# 51563043

DE: INVERSIONES PHILIPPE CA/ON E.U.

CC# 9000542218

A: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-09-2022 Radicación: 2022-61494

Doc: ESCRITURA 1007 del 05-04-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN EL SENTIDO DE ACLARAR LA EP 2852 DE 17-12-2007 DE LA NOTARIA 43 DE BOGOTA EN CUANTO AL AREA

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

DE: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-09-2022 Radicación: 2022-61494

Doc: ESCRITURA 1007 del 05-04-2022 NOTARIA TREINTA Y CUATRO 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: GUTIERREZ CARRILLO JAIRO

CC# 17109509

DE: GUTIERREZ PARRADO ALEJANDRO

CC# 80252495

DE: GUTIERREZ PARRADO ANDRES

CC# 80076678

DE: PARRADO DE GUTIERREZ ROSA HERMINIA

CC# 41343482



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

Certificado generado con el Pin No: 2507159679117749162

Nro Matrícula: 50N-132718

Pagina 5 TURNO: 2025-395576

Impreso el 15 de Julio de 2025 a las 01:25:32 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: ACCION O LA FIDUCIARIA EN VALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE LIVING 107

X 8050129210

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-05-2025 Radicación: 2025-27738

Doc: ESCRITURA 1104 del 01-04-2025 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE ESTE Y OTRO.

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE LIVING 107

NIT.8050129210

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 20966255

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: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2005-OI252 Fecha: 04-09-2007

MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE, ART 35 DL 1250/70,DEPURACION BASE DE DATOS.

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-395576

FECHA: 15-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

PROMETIENTE VENDEDOR: FIDEICOMISO LIVING 107 y BAUS SAS

PROMETIENTES COMPRADORES: _____

Entre los suscritos a saber: **LUIS EDUARDO CLAVIJO MORENO**, hombre colombiano, residente en Bogotá, mayor de edad, con cédula de ciudadanía número 19.282.759, de Bogotá, obrando como representante legal de la sociedad **BAUS SAS** con NIT 900.672.685-2, quien obra como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro del **FIDEICOMISO LIVING 107**, administrado por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, debidamente autorizado para instruir ante la fiduciaria sin limitación alguna la transferencia de los inmuebles del fideicomiso y quien en el presente contrato se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte, y por la otra _____, mayor de edad con cédula de ciudadanía No. _____ de estado civil _____, obrando en nombre propio, quien en el presente contrato se denominarán **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, hemos decidido celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, en adelante "El Contrato", el cual se registrará de manera general por la Legislación Civil y Comercial Colombiana aplicable y particularmente por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO, NOMENCLATURA, LINDEROS Y DESCRIPCIÓN: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a vender y entregar a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y éstos a comprar y recibir el derecho pleno de dominio sobre el **APARTAMENTO** ____, Se encuentra ubicado en el _____ piso de la carrera 19A #106A-77. Tiene un área construida de _____ m2. incluido un balcón privado de _____ m2. Cuenta con _ alcobas, _ baños, sala comedor cocina, zona de ropas, Se asigna a este apartamento el uso exclusivo del garaje No. __ y depósito No. D__

PARÁGRAFO 1: En la enajenación del apartamento ____ del edificio **LEBEN 107**, se entiende comprendido el dominio común (bienes comunes) indivisible e inalienable de los bienes afectados al uso común general del edificio conforme al respectivo reglamento de propiedad horizontal y en la porción asignada a esta unidad dentro del mismo.

PARÁGRAFO 2: El edificio **LEBEN 107**, tiene una altura de seis (6) pisos y semisótano, de los cuales cinco pisos son habitables, cuenta con portería, salón comunal y parqueaderos en el primer piso, dos ascensores, planta eléctrica de suplencia parcial, terraza comunal con BBQ, en la zona de cubierta y once (11) parqueaderos de visitantes.

PARÁGRAFO 3: **EL PROMETIENTE COMPRADOR** dejan expresa constancia que han identificado plenamente el inmueble que prometen comprar y que conocen sus especificaciones. Los terminados del apartamento ____ del edificio **LEBEN 107**, inmueble ubicado en la Cra. 19A No. 106A-77, son los definidos por los constructores para todos los apartamentos que lo conforman. **EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara conocerlos y aceptarlos para la compra y seguirán a cabalidad todos y cada uno de éstos cuando los ejecuten. El apartamento tiene, además, energía bifásica, servicios públicos de acueducto, alcantarillado, y gas natural, salidas de televisión en las alcobas y una acometida de línea telefónica y datos. Cualquier modificación a los terminados o distribución antes mencionados, al ser por cuenta de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** solo se permiten en concordancia con los Constructores.

PARÁGRAFO 4: No obstante, la mención de las áreas del apartamento ____ del edificio **LEBEN 107**, que se estipulan en este Contrato, la venta aquí prometida se hace como cuerpo cierto con fundamento en las normas legales vigentes que al efecto trae el código civil y así lo aceptan **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO 5: El tamaño de los parqueaderos será lo indicado en los planos aprobados y de acuerdo con las normas vigentes para vehículos y camionetas familiares de tamaño estándar y con peso máximo de una tonelada y así lo aceptan **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

SEGUNDA. - VIGENCIA: La vigencia de la promesa de compraventa para adquirir el derecho pleno de dominio y posesión del apartamento ____, del inmueble ubicado en la Cra. 19A No. 106A-77 de Bogotá D.C., del edificio **LEBEN 107**, será la establecida en la cláusula **VALOR Y FORMA DE PAGO**, es decir, inicia con la fecha en que se entregue mediante cheque o transferencia electrónica el primer pago y termina con el último desembolso establecido en la cláusula antes citada con la respectiva escrituración y entrega formal del inmueble bajo la aceptación de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

TERCERA. - TRADICIÓN: El apartamento ____ del inmueble ubicado en la Cra. 19A No. 106A-77 de Bogotá D.C., es actualmente propiedad del FIDEICOMISO LIVING 107, cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, siendo **BAUS S.A.S.**, **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro del citado fideicomiso y estando debidamente facultado para ante la fiduciaria sin limitación alguna la transferencia de los inmuebles de propiedad del fideicomiso.

CUARTA. - MANIFESTACIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE VENDEDOR: Como obligaciones se establecen las siguientes: 1.) Que el apartamento ____, del inmueble ubicado en la Cra 19A No. 106A-77, de Bogotá D.C., objeto de ésta promesa de compraventa, por manifestación expresa del **PROMETIENTE VENDEDOR**, es de plena y



exclusiva propiedad del FIDEICOMISO LIVING 107 y que no ha sido enajenado por acto anterior al presente y que en la actualidad lo posee quieto, regular y pacíficamente, obligándose a instruir la transferencia ante la vocera del fideicomiso y entregar el apartamento ____ del inmueble ubicado en la Cra 19A No. 106A-77, de la ciudad de Bogotá, D.C., prometido en venta, libre de embargos, demandas inscritas, demandas civiles, servidumbres, usufructo, uso, habitación, arrendamientos, condiciones resolutorias del dominio, gravámenes, censos, anticresis, pleitos pendientes, sucesiones, patrimonio de familia inembargable, es decir libre de cualquier condición suspensiva o resolutoria de dominio, limitación o gravamen, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal, y en todo caso se obligan al saneamiento en los casos contemplados en la ley, si fuere necesario, especialmente la evicción y los vicios redhibitorios y/o ocultos. **2.)** A realizar la entrega a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** del apartamento ____, de que trata el presente Contrato, después de la escrituración respectiva y una vez haya sido cancelado el valor total del inmueble por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. **3.)** A entregar el apartamento ____, de que trata el presente Contrato con los servicios de energía bifásica, servicios públicos de agua, alcantarillado, y gas, salidas de televisión en las alcobas y una acometida de línea telefónica y datos, debidamente instalados y en funcionamiento y a paz y salvo. al igual que impuestos, cuotas de administración, obligaciones con los entes municipales, distritales, departamentales y nacionales, debidamente cancelados hasta la fecha de escrituración del inmueble, en consecuencia, a partir de la escrituración del inmueble prometido, los pagos por tales conceptos correrán por cuenta de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, con corte al mes y así lo aceptan. **4.)** A entregar cancelados el impuesto Predial, valorización y contribución por concepto de servicios públicos hasta la fecha de la firma de la escrituración del inmueble a **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, en consecuencia, a partir de la escrituración del inmueble prometido, los pagos por tales conceptos correrán por cuenta de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO 1: EL PROMETIENTE VENDEDOR se encuentra sometido al control de la Secretaría del Hábitat, por tanto, la empresa constructora Baus SAS, en su calidad de desarrollador del edificio LEBEN 107, realizó la radicación de documentos de conformidad con el art. 185 del Decreto 019 de 2012, el decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

PARÁGRAFO 2: La empresa constructora Baus SAS, en su calidad de desarrollador, adelantará ante Catastro Distrital el desenglobe de las unidades inmobiliarias de las cuales consta el edificio LEBEN 107, con el objeto de que quedará legalizado completamente el inmueble, de conformidad con el Decreto Distrital 578 de 2011, mediante resolución No 2020-31445, Catastro Distrital asignará los chips y cédulas catastrales de todas las unidades que conforman el edificio LEBEN 107.

PARÁGRAFO 3: La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, sin que las observaciones que se hicieran al respecto puedan ser consideradas como negativa a recibir los bienes o pagar los dineros adeudados por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** por cualquier concepto, por lo que a pesar de que existan observaciones, el inmueble se entenderá entregado en la fecha establecida para éste evento. Se entenderá que, con la entrega del inmueble, también se consideran entregadas las zonas comunes esenciales del conjunto.

PARÁGRAFO 4: La entrega del apartamento ____, se hará conforme a lo que establece la ley 675 de 2001 (por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal), suscribiendo la respectiva acta de entrega del inmueble. Los bienes comunes esenciales para el uso y goce del apartamento ____, tales como elementos estructurales, accesos, escaleras, ascensor y demás se entregaron de manera simultánea con la entrega del primer apartamento del proyecto.

QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble prometido en venta es la suma de _____ **MILLONES DE PESOS M/C (\$_____)**, que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** cancelará a favor **DEL PROMETIENTE VENDEDOR** así: **A)** _____ **B)** _____ **C)** _____ **D)** _____

SEXTA. - ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento a la presente promesa de compraventa, deberá suscribirse a más tardar el _____ de _____, a las 10 a.m. en la Notaría Treinta y Cuatro (34) del Círculo de Bogotá. Esta fecha podrá variar por mutuo acuerdo entre las partes, mediante documento escrito en tal sentido. Para tal efecto, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** instruirá a **ACCION SOCIDAD FIDUCIARIA S.A.**, para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO LIVING 107, propietario inscrito del inmueble prometido, suscriba la escritura pública de transferencia. -----

PARÁGRAFO 1: EL PROMETIENTE VENDEDOR no estará obligado a suscribir, ni a instruir la firma por parte del FIDEICOMISO LIVING 107 de la escritura pública que solemnice el contrato de compraventa aquí prometido, o hacer entrega del inmueble hasta cuando **EL PROMETIENTE COMPRADOR** no esté totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeuden de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse, en caso de que, al momento de la firma de la escritura o la entrega, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que



éste ha retractado del negocio y se aplicará lo dispuesto en este Contrato para dicho evento, a excepción de la no aprobación del respectivo crédito hipotecario. -----

PARÁGRAFO 2: La entrega del APARTAMENTO ___ del edificio LEBEN 107. prometido en venta, se realizará a más tardar en el día ___ del mes de _____ de _____, con la presentación de la boleta de registro. Esta fecha se podrá variar de mutuo acuerdo entre las partes, mediante un documento escrito en tal sentido.

PARÁGRAFO 3: En acta de entrega suscrita por ambas partes se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, los cuales serán arreglados dentro de los 30 días siguientes de la fecha de entrega. -----

PARAGRAFO 4: Si en la negociación existe un crédito o un leasing hipotecario, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se compromete a presentar la boleta de registro a más tardar en 10 días después de la firma de la escritura respectiva, en caso contrario **EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagarán al **PROMETIENTE VENDEDOR**, intereses de subrogación, del 1% mensual por el tiempo de retraso, hasta que esta boleta de registro sea presentada. -----

PARAGRAFO 5: EL PROMETIENTE COMPRADOR anunciarán al **PROMETIENTE VENDEDOR**, con 10 días de anticipación a la firma de la escritura los Nombres y los coeficientes que deben aparecer en la respectiva escritura. -----

SÉPTIMA. - GASTOS NOTARIALES E IMPUESTOS: Los gastos Notariales que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa del inmueble prometido, serán cancelados por partes iguales entre **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y **EL PROMETIENTE COMPRADOR**; el Impuesto de beneficencia, los derechos de registro y gastos generados por la obtención de un crédito hipotecario o un leasing serán a cargo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. La Retención en la Fuente será cancelada por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, si a ello hubiere lugar.

OCTAVA. - MODIFICACIONES: Las partes acuerdan que cualquier modificación o adición al presente Contrato, solo tendrá validez si consta por escrito, mediante otrosí firmado por ellos a continuación de este documento. -----

NOVENA. - CLAUSULA PENAL: Las partes acuerdan como cláusula penal la suma de _____ **MILLONES DE PESOS M/L. (\$ _____)**, para cualquiera de las dos partes que lo incumpla. Dicha suma, si se diere el caso, deberá cancelarse por la parte incumplida a la cumplida, sin necesidad de requerimiento judicial. En caso de que el incumplimiento sea por causa imputable a **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** deberá devolver el cien por ciento (100%) de los valores que el primero haya entregado hasta la fecha del incumplimiento, descontando la cláusula penal respectiva, quedando, además, en libertad absoluta para disponer del inmueble como consecuencia de la resolución de éste Contrato originada en el incumplimiento del mismo y sin que haya lugar a aplicar a lo dispuesto en el artículo 1937 del código civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. En caso de que el incumplimiento sea por causa imputable a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, además del pago de la suma establecida como cláusula penal, deberá devolver el cien por ciento (100%) de los valores que haya entregado **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, para lo cual el presente Contrato presta mérito ejecutivo y sin que haya lugar a aplicar lo dispuesto en el artículo 1937 del código civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. -----

DÉCIMA. - DIFERENCIAS Y CONTROVERSIAS: En caso de surgir alguna diferencia respecto al presente Contrato, Las Partes acuerdan:

10.1 **ARREGLO DIRECTO.** Si surgiere alguna controversia entre las Partes por razón o con ocasión del presente Contrato, las Partes buscarán de buena fe un arreglo directo antes de acudir a la Justicia Ordinaria. En consecuencia, cualquiera de las Partes notificará a la otra de la existencia de dicho conflicto y una etapa de arreglo directo surgirá desde el día siguiente a la respectiva notificación. Esta etapa de arreglo directo culminará a los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de su comienzo. Si no hubiere arreglo entre las Partes dentro de la etapa antedicha, cualquiera de ellas podrá dar inicio al Proceso Judicial. -----

10.2 **JUSTICIA ORDINARIA.** Toda controversia que surja entre las Partes por la celebración, ejecución, terminación, interpretación, cumplimiento o cualquier otra relacionada con el presente Contrato se resolverá por la justicia ordinaria. -

DÉCIMA PRIMERA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Las partes contratantes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá, D.C. y cómo direcciones para notificar todos los efectos relacionados con la compraventa de qué trata el presente contrato de promesa, las siguientes:

EL PROMETIENTE VENDEDOR: Avenida Kra 15 N.122-39 of 506 de Bogotá – Tel. 731 97 12. E-mail: cliente@baus.co



EL PROMETIENTE COMPRADOR: _____

DÉCIMA SEGUNDA. – PERFECCIONAMIENTO: Este documento se entenderá perfeccionado con el acuerdo de voluntades entre **LAS PARTES** sobre objeto y contraprestaciones que se manifiesta con su firma.

DÉCIMA TERCERA.- ORIGEN DE RECURSOS: Las Partes declaran que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas y que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que, en consecuencia, se obligan a mantener indemnes a la otra Parte por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del Contrato la inclusión de cualquiera de las Partes en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos.

ANTICORRUPCIÓN. Las Partes declaran y garantizan que conocen y se encuentran familiarizados con las disposiciones del Estatuto Anticorrupción colombiano (Ley 1474 de 2011) y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. La violación de cualquiera de las obligaciones establecidas en esta cláusula será causal de terminación inmediata del presente Contrato, obligándose la parte incumplida a resarcir todos los perjuicios que su actuación ocasionen a la parte cumplida y aquellos derivados de la terminación del presente Contrato.-----

DECIMA CUARTA: CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL COMO PROMETIENTES COMPRADORES : En caso de actos sobrevinientes que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y éste desee ceder su posición contractual dentro de éste Contrato a un tercero, deberá efectuar la solicitud escrita a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para que manifieste su consentimiento expreso al respecto, quien se reserva la facultad de definir las condiciones o requisitos que deba reunir el cesionario y documento de cesión para su aceptación. -----

DECIMA QUINTA: EL PROMETIENTE COMPRADOR declaran que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios, autoriza expresamente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para que recolecte, recaude, almacene, use, circule, suprima, procese, compile, intercambie, trate, actualice, transmita, transfiera y disponga de los datos personales que se le han suministrado o que se le suministrarán de forma directa o a través de terceros en virtud de la ejecución del presente Contrato. -----

Como constancia de aceptación de su contenido y de las obligaciones que de él derivan para cada una de las partes, se suscribe el presente Contrato en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las Partes, en la ciudad de Bogotá, a los _____ días del mes de _____ de _____.

PROMETIENTE VENDEDOR

EL PROMETIENTE COMPRADOR:

LUIS EDUARDO CLAVIJO MORENO
C.C. 19.282.759
Representante Legal BAUS SAS
FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR
Dentro del FIDEICOMISO 122 PARK
Cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A

C.C. _____



COMPARECIERON: MAURICIO ALBERTO BUSTILLO CABRERA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 1.129.576.322 expedida en Barranquilla., quien en el presente documento obra como representante legal de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, distinguida con la Matrícula Mercantil número 01908951 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009), autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad fiduciaria que en el presente acto obra única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LIVING 107**, constituido mediante contrato de fiducia mercantil del 5 de abril de 2.022, patrimonio autónomo que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMISO LOTE**; y **BAUS SAS**; sociedades que conjuntamente y para los efectos del presente contrato se denominarán **EL FIDEICOMITENTE** y [*], mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de [*], identificado(s) con la(s) cedula(s) de ciudadanía número(s) [*] expedida(s) en [*], de estado civil [*], obrando en nombre propio, quien(es) para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, por medio de la presente Escritura Pública celebran la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO** que se registrará por lo previsto en la siguientes Cláusulas y en lo no contemplado en ellas por las normas legales vigentes que regulen la materia, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante documento FA-5910, se celebró un contrato de fiducia mercantil de administración por el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107**.

SEGUNDO: Que el **FIDEICOMISO LOTE** se incrementó con los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número [*] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá [*], mediante las escrituras públicas número mil [*], las cuales se encuentran debidamente registradas.

TERCERO: Que la sociedad **BAUS SAS**, desarrolló un proyecto inmobiliario sobre los bienes inmuebles señalados en el antecedente anterior, para lo cual, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, celebraron con **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, un contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107**, el cual

tiene por objeto *permitir que sobre los BIENES INMUEBLES se desarrolle un proyecto inmobiliario, por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.*

CUARTO: Que mediante escritura pública número [*] ([*]) del [*] de [*] de [*] ([*]), otorgada en la Notaria [*] ([*]) del Círculo Notarial de Bogotá se sometió a régimen de propiedad horizontal el bien inmueble señalado en el antecedente segundo anterior y del cual surgió el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-[*].

QUINTO: Que mediante contrato de vinculación al **FIDEICOMISO RECURSOS** de fecha [*] ([*]) DE [*] DE [*] ([*]), **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se comprometió(eron) a realizar aportes para adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil, el bien inmueble señalado en el antecedente anterior.

SEXTA: Que toda vez que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** ha dado cumplimiento al pago de la cuota inicial del contrato de vinculación (o al valor total si el pago es de contado) **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE**, procede a transferir a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-[*], todo lo cual se regulará de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO.- ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO LOTE** por medio del presente instrumento transfiere a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** a favor de _____, en calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO NÚMERO [*] ([*]), inmueble éste que forma parte del proyecto inmobiliario **EDIFICIO LEBEN 107**, ubicado en la Carrera 19A #106-77 / Carrera 20 # 106A-80 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., determinado(s) y alindado(s), en forma particular y general, así:

TRANSCRIBIR ÁREA Y LINDEROS PARTICULARES

A éste inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-[*] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y un Coeficiente de Copropiedad sobre los bienes comunes equivalente al [*] por ciento ([*]%).

No obstante la mención de cabida y linderos los inmuebles se transfieren como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA manifiesta(n) que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) en obra gris, por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

CLÁUSULA SEGUNDA. LINDEROS GENERALES.- El (los) bien(es) descrito(s) en la cláusula anterior forma(n) parte del **EDIFICIO LEBEN 107**, situado en la ciudad de Bogotá, en la Carrera 19A #106-77 / Carrera 20 # 106A-80.

TRANSCRIBIR ÁREA Y LINDEROS GENERALES.

CLÁUSULA TERCERA. TRADICIÓN.- Los inmuebles descritos en la cláusula anterior fueron adquiridos por **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, para el incremento del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO [*]**, de la siguiente forma:

[*]

PARÁGRAFO PRIMERO.- La Construcción del **EDIFICIO LEBEN 107** se llevó a cabo de acuerdo con la Licencia de Construcción N° 11001-1-22-2890 del 25 de agosto del 2.022), expedida por la Curaduría Urbana N° 1 de Bogotá D.C., ejecutoriada el día 8 de septiembre de 2.022 y PRORROGA por medio de ACTO ADMINISTRATIVO 11001-5-24-1953, del 29 de agosto de 2.024, quien igualmente aprobó los planos de alinderamiento y cuadro de áreas de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La construcción del **EDIFICIO LEBEN 107** se realizó con recursos propios y provenientes del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107**.

CLÁUSULA CUARTA. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El **EDIFICIO LEBEN 107** fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2001 elevado y protocolizado por medio de la escritura pública número [*] ([*]) del [*] ([*]) del [*] ([*]) ([*]), otorgada en la Notaria [*] ([*]) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-[*].

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL FIDEICOMITENTE está facultado para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del **EDIFICIO LEBEN 107**, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular. Los bienes de uso y goce general serán entregados por el mismo **FIDEICOMITENTE** del **EDIFICIO LEBEN 107** a quien designe la Asamblea de Copropietarios cuando se haya terminado la construcción y

transferido a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA queda(n) en todo sujeto(s) a dicho Reglamento y, por consiguiente, además del dominio individual de el(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el

Cuadro de Áreas del proyecto, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la entrega de el(los) inmueble(s) al pago oportuno de las cuotas de administración que le(s) corresponda(n) según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por los Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

PARÁGRAFO TERCERO.- El (los) inmueble(s) será(n) destinado(s) única y exclusivamente para uso RESIDENCIAL, ésta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARA CASOS DE CONTADO UTILIZAR LA CLÁUSULA ENTRE CORCHETES)

[CLÁUSULA QUINTA. APORTES.- El valor total de los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** se obligó(aron) a efectuar al **FIDEICOMISO RECURSOS** equivalen a la suma de **[*] PESOS MONEDA CORRIENTE (\$[*] MCTE)**, los cuales fueron recibidos por **EL FIDEICOMISO RECURSOS** a su entera satisfacción y de conformidad con lo establecido en el contrato de vinculación.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El control de los ingresos a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** en su condición de responsable del Proyecto, siendo de cargo de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS** el ejercicio de las acciones correspondientes una vez se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: De conformidad con lo establecido en el inciso sexto (6º) del Artículo 53 de la Ley 1943 del 28 de Diciembre de 2018, las partes que suscriben el presente instrumento público, declaran bajo la gravedad de juramento que de conformidad con lo consignado en el contrato de vinculación: (i)

El valor incluido en la escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y (ii) Que no existen sumas que hayan sido convenidas o facturado por fuera del valor indicado en la presente cláusula.

(EN CASO DE PAGO CON CRÉDITO HIPOTECARIO INCLUIR ESTAS CLÁUSULA ENMARCADA DENTRO DE LOS CORCHETES)

CLÁUSULA QUINTA. APORTES.- El valor total de los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** se obligó(aron) a efectuar al **FIDEICOMISO RECURSOS**, equivalen a la suma de **[*] PESOS MONEDA CORRIENTE (\$[*] MCTE)**, los cuales fueron o serán cancelados a **EL FIDEICOMISO RECURSOS** en la siguiente forma:

- a. La suma de **[*] PESOS MONEDA CORRIENTE (\$[*] MCTE)**, que fueron recibidas por el **FIDEICOMISO RECURSOS** a su entera satisfacción.
- b. El saldo, es decir la suma de **[*] PESOS MONEDA CORRIENTE (\$[*] MCTE)**, con el producto de un crédito que **[*]** le ha aprobado a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** con garantía hipotecaria de primer grado sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, en los términos y condiciones expresados en el contrato de hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento.

PARAGRAFO PRIMERO.- A partir de la fecha de registro de la presente escritura, y hasta el día en que se efectúe el abono por parte de la entidad financiera al crédito, y/o al **FIDEICOMISO RECURSOS** dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, se cobrarán intereses a la tasa máxima legal permitida

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La mora en el pago de intereses, da derecho a **EL FIDEICOMISO RECURSOS** para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de **EL FIDEICOMISO RECURSOS**.

PARAGRAFO TERCERO.- Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO CUARTO.- El control de los ingresos a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS** de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** en su condición de responsable del Proyecto, siendo de cargo de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS** el ejercicio de las acciones correspondientes una vez se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO QUINTO.- **EL FIDEICOMISO RECURSOS** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, expresa e irrevocablemente autorizan a la entidad financiera, para que el producto del crédito que le(s) ha sido otorgado a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, sea aplicado a las obligaciones que **EL**

FIDEICOMISO RECURSOS y/o **EL FIDEICOMITENTE**, tenga contraídas a favor de la entidad financiera para el desarrollo del **PROYECTO**, abono que se efectuará una vez sea presentada a la entidad financiera la boleta de registro correspondiente a la primera copia de la presente escritura pública, por la cual igualmente se constituye hipoteca en primer grado a su favor. Si en la fecha de liquidación del crédito no existiere saldo de las obligaciones antes referidas a cargo del **FIDEICOMISO RECURSOS**, dicho valor deberá ser girado y entregado a **EL FIDEICOMISO RECURSOS**.

CLÁUSULA SEXTA.- En los términos definidos en el Contrato de Fiducia, el inmueble será entregado por parte de **EL FIDEICOMITENTE** el día [*] ([*]) del [*] del año [*] ([*]), mediante ACTA e inventario detallado, con los cuales se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el inmueble. **EL FIDEICOMITENTE**, en su calidad de constructor, se obliga a subsanar los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta, en la cual se señalará el plazo dentro del cual serán corregidos.

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante el término convenido para la entrega, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como sociedad fiduciaria, y en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE** y del **FIDEICOMISO RECURSOS**, no es urbanizador, gerente, promotor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE**, quien queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble transferido en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de su parte. En el evento de producirse alguno de estos hechos, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.060 del Código Civil, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a responder a **EL(LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** en caso en que el **EDIFICIO LEBEN 107** perezca o amenace ruina, en todo o parte, dentro de los diez años subsiguientes a la fecha de entrega, por vicio de los materiales, de la construcción, o por vicio del suelo que debió conocer en razón de su oficio, eximiendo a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE**, de cualquier responsabilidad referente a esta obligación.

PARÁGRAFO TERCERO: El inmueble que se enajena tiene la garantía legal por estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- Declara expresamente **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO LOTE** que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, es(son) de su exclusiva propiedad, no lo(s) ha(n) enajenado por acto anterior al presente, y se halla(n) libre(s) de embargo(s), censo(s), patrimonio de familia, demanda(s) civil(es), condición(es) resolutoria(s), usufructo, anticresis ó limitaciones, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometido(s) el (los) inmueble(s). En todo caso corresponde el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios a **EL FIDEICOMITENTE**, en los términos de ley, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE**, de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura.

PARÁGRAFO.- EL FIDEICOMITENTE se obliga a solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el desenglobe del inmueble de mayor extensión en relación con (los) inmueble(s) objeto del presente contrato y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman.

CLÁUSULA OCTAVA.- El impuesto predial, Impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto de el (los) inmueble(s) transferido(s) que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de transferencia a título de beneficio, serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar el (los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de ésta Escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto de los inmuebles objeto del presente contrato, por las Empresas de Teléfonos, Energía Eléctrica y, Acueducto y Alcantarillado. A partir del otorgamiento de la presente Escritura Pública serán por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Dejan expresa constancia **EL FIDEICOMITENTE** que a la fecha, tiene cancelado a dichas Empresas los derechos correspondientes.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A., en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO LOTE** ni del **FIDEICOMISO RECURSOS**, ni como sociedad fiduciaria, no asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento **AL FIDEICOMITENTE**, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte.

PARÁGRAFO TERCERO.- El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARÁGRAFO CUARTO.- En cuanto al servicio de energía eléctrica suministrado por CODENSA, por disposición de la Ley 142 y 143 de 1994 y en especial por las circulares expedidas por la misma entidad, a partir de la fecha de entrega CODENSA realizará el cobro por concepto de energización que se causará en la primera factura que reciba **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, una vez el servicio sea efectivamente instalado.

CLÁUSULA NOVENA. GASTOS.- EL FIDEICOMITENTE cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la presente Escritura Pública de transferencia a título de beneficio; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) del impuesto y derechos de registro, serán asumidos por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**.

CLÁUSULA DÉCIMA.- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de el (los) inmueble(s) objeto de éste contrato, posteriores a la entrega, no obliga **AL FIDEICOMITENTE** a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE** solo responderá por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE** perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por él mismo.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. EL FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE**, radicó ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., la documentación requerida para para enajenar las unidades de vivienda que hacen parte del EDIFICIO LEBEN 107, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto –Ley 19 de 2012, y el Decreto Reglamentario 2.180 de 2.006, conforme a la Radicación número [*], del [*] de [*] de dos mil [***] (20**), cuya copia se anexa para su protocolización y que se le otorgó el No. _____ de fecha _____.

PRESENTE(S): [*], en su calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de las condiciones civiles mencionadas, manifestó (aron) que: **a.-** Acepta(n) esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. **b.-** Acepta(n) recibir el(los) inmueble(s) que por ésta Escritura adquiere(n),

en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. **c.-** Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO LEBEN 107**, y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. **d.-** Declara a paz y salvo a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como sociedad Fiduciaria, y como vocera y administradora fiduciaria de los Patrimonios Autónomos denominados **FIDEICOMISO LOTE** y **FIDEICOMISO**

RECURSOS LEBEN 107 por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución de los contratos de Fiducia Mercantil que originaron la constitución de los referidos **FIDEICOMISOS**. **e.-** Con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación de beneficiario de área al **FIDEICOMISO RECURSOS, AHORA FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107** suscrito entre las partes. **f.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** suscribe(n) el presente contrato de transferencia de dominio a título de beneficio bajo el entendido que ni **EL FIDEICOMISO LOTE**, ni **EL FIDEICOMISO RECUROS**, ni **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, participaron en el desarrollo del **PROYECTO**, como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna, ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta transferencia no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

Presente: [*] en su condición de **FIDEICOMITENTE** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO [*]**, por el presente Instrumento Público manifiestan que aceptan y conocen las obligaciones que a su cargo se desprenden de éste contrato, asumiendo expresamente, entre otras las siguientes: **a.-** Acepta las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente escritura y da su conformidad a la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen. **b.-** Se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley, así como a responder a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** por la construcción y terminación del **EDIFICIO LEBEN 107**, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega del inmueble, la estabilidad de la obra y demás obligaciones. **c.-** Se obliga a subsanar, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato y que consten en la respectiva acta, los posibles defectos u omisiones que se presentaron en ese momento. **d.-** Se obliga a responder a **EL(LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** en caso en que el **EDIFICIO LEBEN 107** perezca o amenace ruina, en todo o parte, dentro de los diez años subsiguientes a la fecha de entrega, por vicio de los materiales, de la construcción, o por vicio del suelo debió conocer en razón de su oficio y a constituir las garantías necesarias para amparar dicha contingencia.

Como constancia de aceptación de su contenido y de las obligaciones que de él derivan para cada una de las partes, se suscribe el presente Contrato en DOS ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, en la ciudad de Bogotá, a los _____ días del mes de _____ de _____ a las _____.

EL FIDEICOMISO

MAURICIO ALBERTO BUSTILLO CABRERA **cc 1.129.576.322**
expedida **en** **Barranquilla**
Representante legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO [LOTE]**

EL FIDEICOMITENTE,

[*]
EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

C.C.

C.C.

NOTARIO

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 1 de 43

ASPECTOS RELEVANTES DEL ESQUEMA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el contrato de fiducia mercantil, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que se vinculan al mismo.

- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por LOS ADQUIRENTES serán entregados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el presente contrato, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, o de LOS ADQUIRENTES, en caso contrario.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la suscripción del presente contrato de fiducia mercantil, declara (n) conocer y aceptar el contenido antes descrito.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 2 de 43

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107

- **LUIS EDUARDO CLAVIJO MORENO**, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 19.282.759, quien obra en calidad de representante legal de la sociedad denominada **BAUS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT 900.672.685-2 y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- **HERNANDO RICO MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía número 80.889.872 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**;

Hemos convenido celebrar el presente contrato de fiducia mercantil que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se encuentran interesado en desarrollar por su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía el PROYECTO.

SEGUNDA.- Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para llevar a cabo el PROYECTO requiere única y exclusivamente de LA FIDUCIARIA su experiencia en materia de administración de bienes, por lo cual ha considerado pertinente celebrar con la misma el presente contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo que por este documento se constituye, únicamente llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se recauden de las diferentes fuentes definidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y efectuará los giros que se instruyan de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato.

TERCERA. - Que LA FIDUCIARIA ha informado a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente CONTRATO, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 3 de 43

CUARTA. -Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ha manifestado que por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad y sin cargo a los recursos de los ADQUIRENTES podrá iniciar la construcción del PROYECTO contando desde el inicio con el INTERVENTOR.

QUINTA. - Que debido a lo anterior el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá haber realizado avances de obra para el momento en que solicite iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN (según este término se define más adelante), de tal manera que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR junto con el INTERVENTOR podrán certificar avances de obra al igual que actualizar la factibilidad, presupuesto y flujo de caja del PROYECTO para el momento que decidan indicar que han acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS (según este término se define más adelante).

SEXTA. - Es claro que el hecho de que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR pueda iniciar la construcción del PROYECTO en los términos anteriormente señalados no implica que el FIDEICOMISO esté en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

SÉPTIMA. - Que en virtud de las anteriores consideraciones EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y la FIDUCIARIA, en adelante LAS PARTES, hemos convenido en suscribir el presente contrato de fiducia mercantil, el cual se regirá de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **ANEXO CLÁUSULA DE BENEFICIO:** Hace referencia al anexo que tendrá el presente contrato y que se deberá allegar antes de la solicitud de iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. **BANCO o ACREEDOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que, en caso de que así lo requiera el flujo de caja del PROYECTO, otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO, el FIDEICOMISO LOTE y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
3. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Son las personas naturales y jurídicas que tienen la calidad de fideicomitentes aportantes en el FIDEICOMISO LOTE y que han realizado y realizarán aportes con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con el fin de llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior los FIDEICOMITENTES LOTE no realizarán aportes en dinero al FIDEICOMISO que se constituye con la firma del presente contrato. Adicionalmente los FIDEICOMITENTES LOTE no tienen injerencia en la definición del PROYECTO ni imparten instrucciones a la fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO.

4. **ADQUIRENTES:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.
5. **BENEFICIARIO:** Se refiere a las personas relacionadas en la cláusula de Beneficiarios en los términos del presente documento.
6. **BIENES INMUEBLES:** Son los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-827177, 50N-132718, 50N 813144 y 50N-826888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, sobre los cuales EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, bajo su responsabilidad desarrollará el PROYECTO, que ya se encuentran transferidos al FIDEICOMISO LOTE.
7. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la FASE PREOPERATIVA y dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado previamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la FIDUCIARIA.
8. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el acuerdo suscrito entre los ADQUIRENTES, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMISO con el único objeto de regular la forma de entregar recursos con el fin de adquirir la unidad inmobiliaria que será establecida en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, la cual será transferida por el FIDEICOMISO LOTE previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR
9. **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es el acuerdo que suscriben el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en calidad de promitente vendedor y los ADQUIRENTES en calidad de promitentes compradores, en el cual se establecerán la totalidad de las condiciones requeridas para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO. Es claro que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO ni el FIDEICOMISO LOTE harán parte de dicho acuerdo privado.
10. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que podrán ser desembolsadas por el FINANCIADOR, junto con los intereses y demás costos derivados de estas, a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO para financiar el desarrollo del PROYECTO, en caso que el flujo de caja así lo requiera.
11. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley, en especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen, además de aquellas específicamente establecidas este documento.
12. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA el cual comprende la ejecución por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de la construcción del PROYECTO.
13. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste, todas las gestiones para dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, entre otros pero sin limitarse a la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de ADQUIRENTES que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del PROYECTO. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas

y técnicas del PROYECTO, y poder dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

14. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo durante el cual se realiza la escrituración por parte del FIDEICOMISO LOTE en conjunto con el FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en la calidad que les corresponda, de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Las escrituras públicas serán suscritas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL FIDEICOMISO y el FIDEICOMISO LOTE previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR única y exclusivamente con el objeto de transferir el derecho real de dominio de las unidades inmobiliarias correspondientes a favor de los ADQUIRENTES. Sin perjuicio de lo anterior, es claro que cualquier obligación que se derive de la calidad de vendedor, será única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de conformidad con los términos establecidos en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
15. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN.
16. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR O FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad BAUS S.A.S. de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quien ejecutará por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.
17. **FIDEICOMITENTES TRADENTES:** Son las personas naturales que tienen la calidad de FIDEICOMITENTES TRADENTES en el FIDEICOMISO LOTE y que han transferido los BIENES INMUEBLES con el fin de llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior los FIDEICOMITENTES TRADENTES no realizarán aportes en dinero al FIDEICOMISO que se constituye con la firma del presente contrato. Adicionalmente los FIDEICOMITENTES TRADENTES no tienen injerencia en la definición del PROYECTO ni imparten instrucciones a la fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO.
18. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107, el cual es constituido en virtud de la celebración del presente contrato.
19. **FIDEICOMISO LOTE:** Se refiere al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE LIVING 107, del cual es vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y deberá ser propietario de los BIENES INMUEBLES y posteriormente de aquellos que surjan con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
20. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
21. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quienes tendrán a cargo las obligaciones establecidas en este documento.
22. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre los BIENES INMUEBLES, y que tiene las siguientes características: edificio de vivienda de 7 pisos, correspondiente a 46 apartamentos con un área estimada desde 35.74 m² hasta 122m², 87 parqueaderos con un área estimada de 10.8m² y zonas comunes para un área total a construir de aproximada de 3.619.08m². El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 6 de 43

contar con la autorización expresa y escrita del ADQUIRENTE que resulte afectado. El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, pues son éstos los responsables del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

23. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; (ii) aportes de los ADQUIRENTES, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que con posterioridad incrementen el FIDEICOMISO.
24. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen

SEGUNDA. OBJETO - El objeto del presente contrato consiste en la constitución del FIDEICOMISO que tenga como finalidad:

1. Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. Suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
3. Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR, en caso de que así lo requiera el flujo de caja del PROYECTO
4. Girar las sumas de dinero que haya aportado al FIDEICOMISO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos de este contrato. Una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el giro de estos dineros deberá contar además con autorización del INTERVENTOR.
5. Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con autorización del INTERVENTOR girar los RECURSOS del FIDEICOMISO.
6. Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con autorización del INTERVENTOR.

TERCERA. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$2.000.000,00) que a la fecha de la suscripción del presente documento efectúa EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ADQUIRENTES y frente a terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 7 de 43

2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107** el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.
3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El PATRIMONIO AUTÓNOMO conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.
4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Los bienes que incrementen el FIDEICOMISO provienen principalmente de: (i) aportes de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES del FIDEICOMISO LOTE, éstos últimos se estiman en la suma aproximada de DIEZ MIL MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$10.000.000.000) (ii) recursos entregados por los ADQUIRENTES los cuales EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR estiman en la suma aproximada de VEINTISÉIS MIL CIENTO DOCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$26.112.870.000), y; (iii) aquellos provenientes del CRÉDITO que se requieran con el objeto de garantizar el cierre financiero del PROYECTO de conformidad con el flujo de caja elaborado y presentado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la FIDUCIARIA, en caso que el flujo lo requiera.

Sin perjuicio de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrán obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato mantendrá los recursos que reciba a cualquier título, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva.

Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la FIDUCIARIA.

5. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR previa aprobación de LA FIDUCIARIA designarán las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no designen a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos está facultada, por instrucción impartida por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 8 de 43

suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

6. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá notificaciones en la calle 85 No. 9 – 65 de la ciudad de Bogotá D.C.
7. **REGISTROS CONTABLES:** EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

CUARTA. RENDIMIENTOS. - Los rendimientos que generen los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los provenientes del CRÉDITO serán del FIDEICOMISO; aquellos que provengan de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán de estos durante la FASE PREOPERATIVA, y del FIDEICOMISO una vez se cumplan las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

En caso que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no logre acreditar ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán restituidos a estos por parte de la FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que dichos recursos eventualmente puedan generar. Si por el contrario, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acreditan el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los rendimientos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán del FIDEICOMISO, y en este caso, no se entenderán como un mayor valor aportado por LOS ADQUIRENTES y recaudados por el FIDEICOMISO.

QUINTA. BENEFICIARIOS. - Serán beneficiarios del presente contrato quienes se indican a continuación:

5.1. FASE PREOPERATIVA: Durante esta fase serán BENEFICIARIOS sobre los BIENES INMUEBLES del FIDEICOMISO:

- a) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, así:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 9 de 43

BENEFICIARIOS	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
JAIRO GUTIERREZ CAMILLO	35.37%
ALEJANDRO GUTIERREZ PARRADO	6.14%
ANDRES GUTIERREZ PARRADO	6.14%
ROSA HERMINIA PARRADO DE GUTIERREZ	13.82%
BAUS S.A.S.	2.612%
CARLOS JIMENEZ VASQUEZ	1.360%
CARLOS ANDRES VIDAL SARRIA	0.311%
JUAN FELIPE VIDAL SARRIA	0.311%
CESAR AUGUSTO RONCALLO PERARRANDA	1.367%
GENTIL VIDAL SARRIA	1.367%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	10.258%
JAIRO ALBERTO BAQUERO GOMEZ	1.007%
CLAUDIA ESPERANZA PARRA RODRIGUEZ	1.007%
JOSE ARTURO SANDOVAL JOYA	1.968%
LUIS EDUARDO CLAVIO PACHECO	0.762%
LUIS SANTIAGO CLAVIO PACHECO	0.381%
MARA ALEJANDRA CLAVIO MORENO	0.760%
JORGE ALBERTO PALACIOS GONZALEZ	0.760%
MARLENY ELVIRA RONCALLO PERARRANDA	0.377%
FEDERICO ANDRES ORTIZ RONCALLO	0.377%
OSCAR EDUARDO CASTRO MARTINEZ	1.364%
PEDRO ALONSO SANCHEZ FAJARDO	4.864%
ROSA AMELIA CASTAÑEDA GONZALEZ	1.006%
ALBA LUCIA CASTAÑEDA GONZALEZ	0.381%
RICARDO CASTAÑEDA GONZALEZ	0.381%
ZOLA STELLA PACHECO LILLOA	3.245%
JESUS ZABELON BONDA BAYONA	2.267%
TOTAL	100%

En el evento que no se acrediten las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los BENEFICIARIOS tendrán derecho a la restitución de los BIENES INMUEBLES en los mismos porcentajes antes indicados, siempre que no existan comisiones fiduciarias ni impuestos pendientes de pago; en todo caso LOS BENEFICIARIOS se obligan al pago de estos para que se puedan transferir los BIENES INMUEBLES. LOS BENEFICIARIOS declaran con la firma del presente contrato conocer, entender y aceptar el estado físico y legal de los BIENES INMUEBLES que en la situación indicada, se transferirían. Estarán a cargo de LOS BENEFICIARIOS la totalidad de los gastos y costos de escrituración y registro.

Todos los diseños, licencias y permisos que se gestionen para el PROYECTO, serán de propiedad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

b. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los FIDEICOMITENTES APORTANTES serán beneficiarios de los recursos en dinero que hayan aportado al FIDEICOMISO y se encuentren en éste.

c. Derivado de lo anterior, en el evento en el cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR solicite el giro de los recursos transferidos por estos a favor del mismo o de terceros, la transferencia se realizará a título de restitución de aporte en los términos señalados en el FIDEICOMISO LOTE.

5.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN: Durante estas fases serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO los FIDEICOMITENTES APORTANTES, los FIDEICOMITENTES LOTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos que se señalan más adelante.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 10 de 43

- a. LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES tendrán derecho a recibir durante la FASE DE ESCRITURACIÓN, únicamente las siguientes unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO:

FIDEICOMITENTE TRADENTE	APTO	AREA CONS	COEF DE PROYECTO
ROSA HERMINIA PARRADO DE GUTIERREZ	202	104.25	2.916%
ALEJANDRO GUTIERREZ PARRADO	601	70.45	1.971%
ROSA HERMINIA PARRADO DE GUTIERREZ	601	52.24	1.461%
JAIRO GUTIERREZ CARRILLO	602	122.55	3.428%
JAIRO GUTIERREZ CARRILLO	603	119.14	3.333%
ANDRES GUTIERREZ PARRADO	604	70.45	1.971%
JAIRO GUTIERREZ CARRILLO	604	52.24	1.461%
JAIRO GUTIERREZ CARRILLO	606	122.56	3.428%

Es claro para el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que las unidades anteriormente indicadas no se tendrán en cuenta para efectos de acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

La transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de los FIDEICOMITENTES TRADENTES se realizará durante la FASE DE ESCRITURACIÓN y siempre y cuando se hayan transferido las unidades inmobiliarias a favor de los ADQUIRENTES de conformidad con las instrucciones impartidas para tal efecto por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES en conjunto con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizarán todas las gestiones y pagarán todos los rubros que sean necesarios para entregar las unidades inmobiliarias libres de cualquier gravamen o limitación del dominio. En todo caso es claro para los FIDEICOMITENTES TRADENTES que la transferencia, a título de restitución de aporte, de las unidades inmobiliarias indicadas anteriormente se realizará siempre y cuando i) se hayan cancelado la totalidad de los costos y gastos del PROYECTO, y ii) el flujo de caja del proyecto lo permita.

- b. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES que se relacionan en la tabla siguiente podrán recibir su beneficio en dinero o con la transferencia del derecho de dominio de determinadas unidades inmobiliarias del proyecto, en los términos aquí estipulados. En el evento que alguno de los FIDEICOMITENTES APORTANTES decida ceder su participación en este contrato deberán seguir las reglas estipuladas más adelante y contar con la aprobación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de la FIDUCIARIA.

Toda vez que los FIDEICOMITENTES APORTANTES han autorizado irrevocablemente al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a vincular a ADQUIRENTES a todas las unidades inmobiliarias del PROYECTO, es claro que en caso de que exista uno o varios ADQUIRENTES vinculados a una unidad, el beneficiario que se señala en la tabla siguiente no tendrá como beneficio el derecho a la transferencia del derecho de dominio de la misma sino al giro de las sumas de dinero en los precisos términos que adelante se estipulan.

En la siguiente tabla se establecen las personas que tienen la calidad de beneficiarios en los términos citados. La unidad inmobiliaria y el valor máximo que podrá recibir cada BENEFICIARIO se establecerá en el **ANEXO CLÁUSULA DE BENEFICIO**, no obstante ello, es claro que su beneficio consistirá bien sea en el derecho a recibir la transferencia de la unidad inmobiliaria o en la suma de dinero pero no en las dos.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 11 de 43

FIDEICOMITENTE APORTANTE	APTO	AREA CONS	COEF DE PROYECTO
JOSE ARTURO SANDOVAL	201	92.37	2.584%
BAUS S.A.S.	203	36.85	1.031%
PEDRO ALONSO SANCHEZ FAJARDO	204	79.20	2.215%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	205	43.11	1.206%
CARLOS VIDAL SARRIA	206	21.56	0.603%
JUAN VIDAL SARRIA	206	21.56	0.603%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	207	79.20	2.215%
LUIS EDUARDO CLAVIJO PACHECO	208	36.85	1.031%
JORGE ALBERTO PALACIOS	209	52.13	1.458%
MARIA ALEJANDRA CLAVIJO MORENO	209	52.13	1.458%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	210	92.37	2.584%
STELLA PACHECO ULLOA	301	92.37	2.584%
CLAUDIA PARRA RODRIGUEZ	302	52.13	1.458%
JAIRO BAQUERO GAMEZ	302	52.13	1.458%
PEDRO ALONSO SANCHEZ FAJARDO	303	36.85	1.031%
JESUS ZABULON BONZA BAYONA	304	79.20	2.215%
STELLA PACHECO ULLOA	305	43.11	1.206%
ROSA AMELIA CASTAÑEDA GONZALEZ	306	43.11	1.206%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	307	79.20	2.215%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	308	36.85	1.031%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	309	104.25	2.916%
OSCAR CASTRO MARTINEZ	310	92.37	2.584%
CAMILO JIMENEZ VASQUEZ	401	92.37	2.584%
STELLA PACHECO ULLOA	402	104.25	2.916%
BAUS S.A.S.	403	36.85	1.031%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	404	79.20	2.215%
FEDERICO ORTIZ RONCALLO	405	21.56	0.603%
MARLENE RONCALLO PEÑARANDA	405	21.56	0.603%
LUIS EDUARDO CLAVIJO PACHECO	406	43.11	1.206%
JESUS ZABULON BONZA BAYONA	407	79.20	2.215%
CLAUDIA PARRA RODRIGUEZ	408	18.43	0.515%
JAIRO BAQUERO GAMEZ	408	18.43	0.515%
GENTIL VIDAL SARRIA	409	104.25	2.916%
PEDRO ALONSO SANCHEZ FAJARDO	410	92.37	2.584%
PEDRO ALONSO SANCHEZ FAJARDO	501	92.37	2.584%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	502	104.25	2.916%
LUIS SANTIAGO CLAVIJO PACHECO	503	36.85	1.031%
ALBA LUCIA CASTAÑEDA GONZALEZ	504	26.40	0.738%
RICARDO CASTAÑEDA GONZALEZ	504	26.40	0.738%
ROSA AMELIA CASTAÑEDA GONZALEZ	504	26.40	0.738%
STELLA PACHECO ULLOA	505	43.11	1.206%
JOSE ARTURO SANDOVAL	506	43.11	1.206%
BAUS S.A.S.	507	79.20	2.215%
PEDRO ALONSO SANCHEZ FAJARDO	508	36.85	1.031%
GUILLERMO GUTIERREZ CRUZ	509	104.25	2.916%
CESAR RONCALLO PEÑARANDA	510	92.37	2.584%
BAUS S.A.S.	605	119.14	3.333%

Las personas antes relacionadas, en caso que su beneficio sea en dinero, tendrán derecho a recibir a título de beneficio la suma de dinero que se establezca en el **ANEXO CLÁUSULA DE BENEFICIO**, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: **(i)** hayan aportado al PROYECTO y se haya reportado en el FIDEICOMISO LOTE los valores a que se hagan referencia en el **ANEXO CLÁUSULA DE BENEFICIO**, **(ii)** se haya comercializado y transferido la unidad inmobiliaria al ADQUIRENTE correspondiente, **(iii)** el flujo de caja del PROYECTO y el recaudo de sumas de dinero en el FIDEICOMISO lo permita previa certificación del INTERVENTOR y **(iv)** previa instrucción escrita del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En caso que el flujo de caja del PROYECTO no permita el giro parcial o total de los recursos a favor del o de los beneficiarios determinados, será el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 12 de 43

obligado a realizar cualquier pago que corresponda a favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES y acreditar ante la FIDUCIARIA el giro de las sumas correspondientes.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta que ha informado a los FIDEICOMITENTES APORTANTES y éstos lo deberán aceptar por escrito ante la FIDUCIARIA, que será el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el que instruya al FIDEICOMISO el giro de recursos a favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES con base en lo indicado en el párrafo anterior, de tal manera que el responsable por el control e instrucción de giro a favor de éstos es única y exclusivamente el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En tal sentido el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá determinar la forma de girar a uno o varios de los FIDEICOMITENTES APORTANTES el valor que les corresponda como beneficio sin que sea obligación realizarlo de manera proporcional o a prorrata o *pari passu* a favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES sino de la manera que determine el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Es claro que el beneficio estipulado a favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, es decir, bien sea la transferencia de unidades inmobiliarias o el giro de determinadas sumas de dinero dependerá del desarrollo del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y que el flujo de caja del mismo lo permita, por lo cual el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los FIDEICOMITENTES APORTANTES declara conocer, entender y aceptar que la FIDUCIARIA no garantiza resultados del PROYECTO.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta que el recaudo de dinero del FIDEICOMISO será destinado por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR exclusivamente para atender costos y gastos del PROYECTO que permitan su finalización.

Únicamente durante la FASE DE ESCRITURACIÓN las personas relacionadas en la tabla anterior, de haber optado por recibir el beneficio en unidades inmobiliarias del proyecto, tendrán derecho a que se les transfiera el derecho de domino de la unidad inmobiliaria asignada, la cual se efectuará cuando se haya transferido la totalidad de las unidades inmobiliarias restantes a favor de los ADQUIRENTES de conformidad con las PROMESAS DE COMPRAVENTA suscritas y siempre y cuando (i) esté finalizado EL PROYECTO y (ii) hayan aportado al PROYECTO y reportado en el FIDEICOMISO LOTE los valores a que se hagan referencia en el ANEXO CLÁUSULA DE BENEFICIO.

En el evento de haberse finalizado la construcción del PROYECTO sin que se encuentren vinculados ADQUIRENTES respecto a determinadas unidades inmobiliarias asignadas a los correspondientes BENEFICIARIOS, éstos estarán obligados a aceptar la escrituración de las mismas por parte del FIDEICOMISO, conforme a lo indicado en la tabla anterior, salvo instrucción en contrario por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR incorporará la totalidad de las unidades del PROYECTO, incluyendo las unidades inmobiliarias descritas en la tabla anterior dentro del inventario de comercialización del PROYECTO, salvo las correspondientes de los FIDEICOMITENTES TRADENTES que no formarán parte del inventario de comercialización. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, en su calidad de BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, tendrán hasta el 14 DE OCTUBRE DE 2022 para

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 13 de 43

radicar una comunicación escrita en la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en la que indiquen que no desean que su unidad inmobiliaria sea comercializada y por lo tanto su beneficio será el derecho a recibir la transferencia del derecho de dominio sobre la misma, en los términos anteriormente indicados. Ante tal evento el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no podrá vincular a ADQUIRENTES a la unidad correspondiente. No obstante, en cualquier momento LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES podrán optar por recibir el producto de su beneficio con la transferencia del derecho de dominio la unidad inmobiliaria, siempre y cuando sobre la misma no se hubiere vinculado ningún ADQUIRENTES, para ello deberán radicar en la FIDUCIARIA una comunicación conjunta entre el correspondiente LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en todo caso, en caso que se encuentre en trámite de vinculación de manera previa un ADQUIRENTE la FIDUCIARIA así lo manifestará al correspondiente FIDEICOMITENTE APORTANTE y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

- c. **EXCEDENTES:** LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR serán beneficiarios sobre los excedentes que resulten de la enajenación de cada unidad inmobiliaria individual de las que se hará referencia en el **ANEXO CLÁUSULA DE BENEFICIO**, es decir, cada fideicomitente será beneficiario de las sumas excedentes que correspondan a la enajenación de su respectiva unidad inmobiliaria en caso que su beneficio sea en dinero.

Los excedentes que quedaren en EL FIDEICOMISO se girarán una vez (i) se haya pagado la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, incluyendo pero sin limitarse al pago del CRÉDITO, en caso que exista, (ii) se haya entregado por el FIDEICOMISO LOTE el beneficio que les corresponde a ADQUIRENTES de conformidad con lo establecido en las PROMESAS DE COMPRAVENTA y (iii) se haya entregado el beneficio a favor de los FIDEICOMITENTES APORTANTES - BENEFICIARIOS de este contrato en los términos del **literal a. anterior**.

En este sentido se aplicará la retención en la fuente correspondiente a los BENEFICIARIOS, según corresponda de manera individual.

- d. **Sin perjuicio de lo establecido en los literales anteriores,** y para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR será el responsable de los impuestos que se deriven de la enajenación de la totalidad de las unidades inmobiliarias del PROYECTO (v.gr. impuesto de industria y comercio).

Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN Y ESCRITURACIÓN los ADQUIRENTES serán acreedores-beneficiarios hasta por el monto de los recursos entregados al FIDEICOMISO.

SEXTA. CESIONES. - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sólo podrá ceder su posición contractual de FIDEICOMITENTE dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de los ADQUIRENTES y de la FIDUCIARIA.

LOS BENEFICIARIOS podrán ceder sus derechos o posición contractual de BENEFICIARIO dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de LA FIDUCIARIA. En estos casos se deberán ceder también la posición contractual en el FIDEICOMISO LOTE.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 14 de 43

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitidos y de los BIENES INMUEBLES, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo. Adicionalmente deberá ser claro y expreso el beneficio específico que se cede, indicar los riesgos inherentes al desarrollo del PROYECTO al igual que la manifestación de que la FIDUCIARIA no garantiza resultados del PROYECTO.

La FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

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

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros a EL FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten a EL FIDEICOMISO. Para el ejercicio de esta facultad EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

SÉPTIMA. VINCULACIÓN DE ADQUIRENTES. -

a. VINCULACIÓN.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conjuntamente con ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO y los ADQUIRENTES suscribirán los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO en los cuales se establecerán las condiciones para la administración de los recursos entregados por los ADQUIRENTES para la adquisición de la unidad inmobiliaria que se establezca en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, la cual será

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 15 de 43

transferida por el FIDEICOMISO LOTE, previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez culminado en su totalidad el PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

En dichos contratos deberá constar la manifestación expresa de LOS ADQUIRENTES de conocer y aceptar los contratos de fiducia mercantil constitutivos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.

La calidad de ADQUIRENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito por todas las partes el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO junto con sus correspondientes anexos y se haya surtido el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LOS ADQUIRENTES tendrán derecho a recibir exclusivamente la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias establecidas en el correspondientes CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez i) cumplida la totalidad de los compromisos de aportes asumidos en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO; ii) terminado el PROYECTO por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y iii) previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. En virtud de lo anterior, no tendrán derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO ni están obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

LOS ADQUIRENTES podrán ceder sus derechos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de LA FIDUCIARIA. Para que LA FIDUCIARIA tramite la cesión, se deberá allegar la constancia de pago de la comisión fiduciaria que se establezca en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO. A su vez, el cesionario deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LOS ADQUIRENTES no adquieren: (i) el carácter de BENEFICIARIOS en relación con los demás derechos propios de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, (ii) no participan en los excedentes del FIDEICOMISO, (iii) no tienen el derecho a intervenir en las decisiones que son propias de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y (iv) no tienen injerencia en la definición del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los ADQUIRENTES será igual al valor total de los aportes que éstos hayan realizado en los términos del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

PARÁGRAFO TERCERO. - Bajo ninguna circunstancia los ADQUIRENTES podrán entregar recursos directamente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título.

b. RESPONSABILIDADES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN EL PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 16 de 43

En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR será responsable de:

1. Realizar una entrevista presencial a los ADQUIRENTES al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
2. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO por los ADQUIRENTES y por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.
3. Sin perjuicio del procedimiento establecido en la FIDUCIARIA dentro de su SARLAFT, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá cotejar a todos los posibles ADQUIRENTES en listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co, para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarla junto con los documentos de vinculación.

PARAGRAFO PRIMERO.- LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular adquirentes a cualquier título o contrapartes a quienes se encuentren o hayan estado reportados por la Organización de Naciones Unidas (ONU), la OFAC (Office of Foreign Assets Control), en listas restrictivas, o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como las Superintendencias Financiera, de Sociedades, etc., por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

PARAGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA en caso de evidenciar que el formulario de vinculación y su documentación soporte se encuentra incompleta o incorrecta, devolverá los mismos a la sala de negocios para su corrección y complemento antes de generar la apertura del encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva en el sistema interno.

PARAGRAFO TERCERO. - LA FIDUCIARIA únicamente iniciará operaciones con los terceros que se encuentren debidamente identificados, y que hayan pasado los filtros iniciales de conocimiento de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como son el debido diligenciamiento del formulario de vinculación y adjuntando los respectivos documentos soporte de origen de fondos, con el fin de minimizar el riesgo de ingreso de recursos de potenciales ADQUIRENTES cuya identificación no se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes que regulan la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

OCTAVA. FASES DEL FIDEICOMISO. - Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

1. **FASE PREOPERATIVA:** Se inicia con la firma del contrato de fiducia mercantil y finaliza cuando EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acredite las siguientes CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

Condiciones jurídicas:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 17 de 43

1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA.
2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR radiquen la certificación de que trata el numeral 12 de esta cláusula.
3. Licencia de construcción del PROYECTO vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO LOTE o el FIDEICOMISO RECURSOS.
4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos de la normatividad aplicable vigente.

Condiciones económicas:

5. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada y certificada por el INTERVENTOR.
6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberán acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO con la totalidad de documentación requerida, que representen como mínimo compromisos de aporte por una suma de DIECINUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$19.584.652.500). No obstante lo anterior y toda vez que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará inversiones directamente sobre el PROYECTO y podrá adelantar la obra del PROYECTO con recursos propios, avances que serán certificados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá acreditar la condición de este numeral 3 con la entrega de CONTRATOS DE VINCULACIÓN con la totalidad de documentación requerida que contengan compromisos de aporte que representen la totalidad de recursos que, conforme con la certificación del INTERVENTOR y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del avance de obra, sean suficientes para finalizar la construcción del PROYECTO, tener cierre financiero y realizar la escrituración de las unidades inmobiliarias a favor de los ADQUIRENTES vinculados

Los ADQUIRENTES que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 18 de 43

FIDUCIARIO, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los ADQUIRENTES que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE, ii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier ADQUIRENTE que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

7. Certificación expedida por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de haber suscrito igual número de CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA en los que están representados los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO establecidos en el numeral anterior.
8. Que se encuentren recaudados efectivamente en caja como mínimo el diez por ciento (10%) de los compromisos de aporte requeridos en el numeral 6 de esta cláusula y el cien por ciento (100%) de los aportes a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR..
9. En caso que el flujo de caja del proyecto lo requiera, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMISO LOTE cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero, con base en la factibilidad y flujo de caja actualizado. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de los ADQUIRENTES.

Condiciones administrativas:

10. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al FIDEICOMISO LOTE. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.
11. Constancia de que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.
12. Certificación de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y de su contador o revisor fiscal, y del INTERVENTOR en donde conste como mínimo lo siguiente:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 19 de 43

- Haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.
- Que con el cumplimiento de las condiciones señaladas para dar por terminada la FASE PREOPERATIVA, se cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula o en tal caso, que hayan cumplido con los aportes requeridos
- Que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO.

13. Designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El plazo que tienen EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS será de doce meses (12) meses contados a partir de la fecha de firma del presente documento, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que deberá ser conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula o se requiera una prórroga adicional a la automática antes establecida, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTE manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Esto sin perjuicio que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 20 de 43

PARÁGRAFO SEGUNDO- En el evento que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES de dicho evento.

PARÁGRAFO TERCERO. Para efectos del cumplimiento de las condiciones establecidas en los numerales 6 y 7 de la presente clausula, no se tendrán en cuenta las unidades que se relacionan en la cláusula 6.2 del FIDEICOMISO LOTE, toda vez que corresponden al beneficio que le corresponderá a los FIDEICOMITENTES LOTE en el FIDEICOMISO LOTE.

FIDEICOMITENTE TRADENTE	APTO	AREA CONS	COEF DE PROYECTO
ROSA HERMINIA PARRADO DE GUTIERREZ	202	104.25	2.916%
ALEJANDRO GUTIERREZ PARRADO	601	70.45	1.971%
ROSA HERMINIA PARRADO DE GUTIERREZ	601	52.24	1.461%
JAIRO GUTIERREZ CARRILLO	602	122.55	3.428%
JAIRO GUTIERREZ CARRILLO	603	119.14	3.333%
ANDRES GUTIERREZ PARRADO	604	70.45	1.971%
JAIRO GUTIERREZ CARRILLO	604	52.24	1.461%
JAIRO GUTIERREZ CARRILLO	606	122.56	3.428%

2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare por parte de la FIDUCIARIA que se acreditaron las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la FASE PREOPERATIVA.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ha manifestado que por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad y sin cargo a los recursos de los ADQUIRENTES podrá iniciar la construcción del PROYECTO contando desde el inicio con el INTERVENTOR. En tal sentido, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrá haber realizado avances de obra para el momento en que solicite iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN (según este término se define más adelante), de tal manera que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR junto con el INTERVENTOR podrán certificar avances de obra al igual que actualizar la factibilidad, presupuesto y flujo de caja del PROYECTO para el momento que decidan indicar que han acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

Iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del INTERVENTOR, procederá a girar los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO de conformidad con el procedimiento para realizar giros establecido por la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del PROYECTO so pena de quedar facultada la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, BENEFICIARIO o de los ADQUIRENTES.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR estima que la duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN será de aproximadamente veinticuatro (24) meses contados a partir de la obtención de la licencia de construcción. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento en el que por circunstancias ajenas al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tales como pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc. En cualquier caso

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 21 de 43

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrán requerir a los ADQUIRENTES de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO suscritos por los ADQUIRENTES. Lo anterior, sin perjuicio de los términos establecidos y acordados directamente entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y los ADQUIRENTES en los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA. El plazo estimado anteriormente podrá ser inferior en caso que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR finalice la construcción del PROYECTO en menor tiempo.

3. FASE DE ESCRITURACIÓN: Una vez EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conjuntamente con el INTERVENTOR certifiquen a la FIDUCIARIA la terminación a satisfacción de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se dará inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, para lo cual se requerirá que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

1. Hayan legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del PROYECTO y que se encuentren debidamente conciliados con la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras, es decir, se deberá presentar un discriminado de los costos directos e indirectos del proyecto
2. Haya obtenido los certificados expedidos por las entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.
3. Se tengan individualizadas jurídicamente las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
4. Certifique el cumplimiento de la totalidad de los requisitos exigidos en la normatividad vigente para efectos de que sea procedente la escrituración de las unidades inmobiliarias.

Sin perjuicio de los términos establecidos en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, es claro para los ADQUIRENTES lo cual se deberá manifestar de manera expresa en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE solo escriturará las unidades inmobiliarias a favor de los ADQUIRENTES previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

NOVENA. REALIZACIÓN DE GIROS. - Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por LA FIDUCIARIA para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de LA FIDUCIARIA.

En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga específicamente a:

1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.
2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por dichas operaciones.
3. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.
4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.
5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 22 de 43

6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a informarlo de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que asuma EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por el no cumplimiento de esta obligación.

Por ende, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:

1. Por el uso indebido del servicio por parte de las personas autorizadas o por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
2. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.
3. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de LA FIDUCIARIA.
4. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y dichos terceros.
5. LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realice EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a través del servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR son su responsabilidad.
6. LA FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.
7. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
8. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

PRELACIÓN DE GIROS: Los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se atenderán con el siguiente orden de prelación:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 23 de 43

1. Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.
2. Gastos financieros, en el evento en que el FIDEICOMISO sea titular de un CRÉDITO por el FINANCIADOR.
3. Los demás que sean instruidos por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos de este contrato.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las siguientes instrucciones:

1. Administrar los RECURSOS en los términos del presente contrato.
2. Descontar los recursos necesarios para atender la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, así como las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
3. Girar los recursos que instruya EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con cargo a los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, antes de haberse acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
4. Girar los recursos que instruya por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR con cargo a los recursos administrados en el presente FIDEICOMISO, una vez cumplidas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
5. Suscribir como vocera y administradora del FIDEICOMISO los documentos requeridos para la obtención y manejo del CRÉDITO, en caso de que a ello hubiere lugar
6. Otorgar las autorizaciones, certificaciones, poderes y documentos que tengan relación con los BIENES INMUEBLES, previa solicitud de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR siempre y cuando así esté estipulado en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE o en documentos anexos a éste. La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO no otorgará poderes ni coadyuvancias para la consecución, modificación, prórroga o revalidación de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subrogue o sustituya.

PARÁGRAFO. - En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA será EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, salvo por las instrucciones de giro que se atenderán de conformidad con lo estipulado en este contrato. Las instrucciones serán acatadas por la FIDUCIARIA siempre y cuando las mismas sean acordes con el presente contrato y sean impartidas por la persona facultada para tales efectos con el lleno de requisitos legales y contractuales. Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto podrá ser desatendida por la FIDUCIARIA.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FUNCIONES DEL INTERVENTOR. - Son obligaciones de las partes y funciones del INTERVENTOR, las siguientes:

1. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

1. Actuar como constructor, gerente y promotor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarrear en la ejecución del mismo.

2. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2.015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
3. Ejecutar la construcción del PROYECTO conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.
4. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
5. Actuar como deudor solidario o avalista del CRÉDITO, en caso que exista, que otorgue el FINANCIADOR al FIDEICOMISO para la financiación del PROYECTO, para lo cual deberá tramitar cualquier autorización interna que requiera, en caso de no tener capacidad para endeudarse, sin la autorización de algún de sus órganos corporativos.
6. Reportar y registrar en el FIDEICOMISO LOTE, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.
7. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de los ADQUIRENTES del FINANCIADOR. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el presente contrato y los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de los ADQUIRENTES.
8. Certificar a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
9. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
10. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socios o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
11. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar los reportes a la FIDUCIARIA, en los términos indicados en el numeral 8 anterior.
12. Constituir y mantener vigentes las pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura, al FIDEICOMISO y/o al FIDEICOMISO LOTE y/o al FINANCIADOR si fuere el caso.
13. Entregar a la FIDUCIARIA el soporte de pago de las pólizas de seguros indicadas en este documento.
14. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses o cuando la FIDUCIARIA lo requiera junto con el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
15. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
16. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO.
17. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, los certificados que se requieran por parte de entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicionen o complementen.

18. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el FIDEICOMISO no se cuente con los recursos suficientes.
19. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original 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 cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
20. Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en el FIDEICOMISO.
21. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
22. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciere.
23. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.
24. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.
25. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan los ADQUIRENTES y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
26. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, y las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE.
27. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de los ADQUIRENTES que se lo soliciten.
28. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
29. Abstenerse de utilizar el FIDEICOMISO para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.
30. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

31. Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente.
32. Remitir en el momento legal oportuno a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación.
33. En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los árbitros que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.
34. Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
35. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al INTERVENTOR del PROYECTO.
36. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO.
37. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.
38. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del PROYECTO y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.
39. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.
40. Responder, ante los ADQUIRENTES, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO LOTE a favor de los ADQUIRENTES, en virtud de la transferencia a estos realizada por el FIDEICOMISO LOTE previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en cumplimiento de los términos establecidos en los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
41. Entregar a los posibles ADQUIRENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
42. Suscribir en calidad de Promitente Vendedor los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA con los ADQUIRENTES.
43. Garantizar que el valor establecido por concepto de aportes de los ADQUIRENTES en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO corresponda al valor establecido por concepto de precio en los correspondientes CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA. En todo caso, es claro que el valor establecido en la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria deberá corresponder al valor estipulado en los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
44. Instruir a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE la suscripción de cada una de las Escrituras Públicas de transferencia a favor de los ADQUIRENTES. Es claro que con el otorgamiento de la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE, se entenderá que este ha verificado el cumplimiento

de los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA de los cuales se reitera ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO ni el FIDEICOMISO LOTE hacen parte, derivado de lo cual estos últimos no tendrán responsabilidad alguna en la verificación del cumplimiento de las obligaciones establecidas en dichos acuerdos.

45. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

2. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Constituir un patrimonio autónomo con los recursos entregados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. Recibir y administrar los RECURSOS.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARALA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dispongan de los recursos entregados por los ADQUIRENTES.
6. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo en todas las FASES de conformidad con las normas correspondientes.
8. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o de los ADQUIRENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR proporcionarán a la FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufiere por omisiones o errores en tal información. De igual forma EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberán suministrar los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
9. Llevar un registro de LOS ADQUIRENTES como acreedores beneficiarios.
10. Avisar al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para mitigar los daños.
11. Facilitar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el ejercicio de su derecho de información.
12. Como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, suscriba previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR las escrituras de transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los ADQUIRENTES.
13. Pedir instrucciones a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 28 de 43

14. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE
15. Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o LOS ADQUIRENTES, y por tanto las decisiones que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o LOS ADQUIRENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con la suscripción del presente contrato y los ADQUIRENTES, con la suscripción de los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, declaran que aceptan, conocen y entienden que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

3. FUNCIONES DEL INTERVENTOR:

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.. El contrato de Interventoría será suscrito por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por su cuenta.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 29 de 43

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2.090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, EL INTERVENTOR deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

1. Autorizar los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO mediante la suscripción de las órdenes de giro o su autorización a través de los aplicativos webs de la fiduciaria, en los términos del presente contrato.
2. Certificar el presupuesto y el flujo de caja definitivo del proyecto, para acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
3. Certificar a la fiduciaria la terminación a satisfacción de la construcción del PROYECTO.
4. Aprobar las cuentas de obra presentadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a fin de que la fiduciaria como vocera del fideicomiso respectivo pueda hacer los giros para su cancelación.
5. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del proyecto, y con la debida oportunidad.
6. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
7. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
8. Ejercer funciones de auditoria sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
9. Enviar un informe por escrito al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
10. Enviar un informe por escrito a la fiduciaria cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
11. Elaborar informes mensuales donde se registrará, tanto los avances como atrasos de la programación del desarrollo de obra en su parte física y financiera. Cuando el profesional encargado de las labores de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará en el documento.
12. Suscribir y remitir junto con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el informe respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
13. Remitir los informes que sean solicitados por la fiduciaria.
14. Desempeñar todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se asegurará que en el contrato que suscriba con EL INTERVENTOR, quede la previsión de que este conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LAS PARTES. - Son derechos de las partes, los siguientes:

1. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Cobrar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la remuneración señalada en este contrato.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 30 de 43

2. Exigir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
3. Exigir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Exigir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los BIENES INMUEBLES, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Los demás que se deriven del presente contrato.

2. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIOS:

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del FIDEICOMISO.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DEL FIDEICOMISO. - Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerarán como gastos, incluyendo pero sin limitarse a los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. (cuando existan recursos líquidos en el fideicomiso)
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 31 de 43

- en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querellas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
 7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. 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 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
 8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
 9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR autorizan a que, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pueda descontar la comisión del FIDEICOMISO LOTE. Este descuento podrá hacerse durante la FASE PREOPERATIVA con cargo a los recursos que hayan sido aportados por el EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y ESCRITURACIÓN con cargo a los RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de que el FIDEICOMISO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a LA FIDUCIARIA, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a LA FIDUCIARIA, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 32 de 43

DÉCIMA CUARTA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMISO para el pago de las comisiones fiduciarias, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR instruye que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, sin perjuicio de que se pudiera facturar al FIDEICOMISO o a todos EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

1. La FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión de DOS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$2.000.000) pagadera por una única vez y de manera previa a la suscripción del presente contrato.
2. Una comisión mensual equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (1.5 SMLMV) pagadera de manera mensual anticipada, desde la fecha de firma del presente contrato de fiducia hasta el 31 de enero de 2023
3. A partir del 01 de febrero de 2023 se cobrará una comisión mensual equivalente a CINCO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (5.5 SMLMV), pagadera de forma mensual y por 18 meses, es decir, hasta el 31 de agosto de 2024. En caso que se solicite la terminación anticipada del FIDEICOMISO se deberá pagar la comisión equivalente para completar los 5.5 SMLMV por 18 meses.

Solo en caso que el FIDEICOMISO siga vigente, se cobrará una comisión mensual equivalente a DOS PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2.5 SMLMV), pagadera de forma mensual desde el 01 de mayo de 2025, contado desde la fecha de firma del presente contrato y hasta la fecha de liquidación del FIDEICOMISO.

4. **Comisiones eventuales:**

- a. Por la suscripción de cada otrosí al contrato de fiducia, se generará la comisión a favor de la FIDUCIARIA que se pacte previamente.
- b. Por la elaboración de documentos tales como poderes, coadyuvancia y certificaciones, se generará a favor de la FIDUCIARIA una comisión equivalente CERO PUNTO VEINTICINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (0.25 SMLMV).
- c. A partir del mes diecinueve (19) contado desde el cumplimiento de LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS, se cobrará una comisión mensual equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (1.5 SMLMV), hasta la fecha de liquidación del FIDEICOMISO.
- d. Por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de fideicomitente o beneficiario, se generará a favor de la FIDUCIARIA una comisión equivalente a CERO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (0.5 SMLMV).
- e. En el evento que en desarrollo del FIDEICOMISO, éste y/o la FIDUCIARIA sean demandados o tengan que iniciar un proceso judicial, la FIDUCIARIA tendrá derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento en las actuaciones procesales correspondientes, a una comisión equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV), sin perjuicio que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberán contratar y designar a los abogados y asesores correspondientes para la defensa del FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA.
- f. Por la asistencia de funcionarios de la FIDUCIARIA a cualquier comité, asamblea de fideicomitentes o de beneficiarios u órgano que llegue a existir en el FIDEICOMISO, audiencia o

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 33 de 43

- diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de la FIDUCIARIA una suma equivalente a UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUALES VIGENTES (1 SMLMV).
- g. Por el trámite de cada contrato de cesión de la calidad de ADQUIRENTES, sea parcial o total o por el trámite de desistimiento, la FIDUCIARIA cobrará una comisión equivalente a CERO PUNTO TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (0.3 SMLMV), pagadera de manera previa a la revisión de los documentos que se radiquen en la FIDUCIARIA. Esta previsión se pactará en cada CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- h. Por la administración de recursos en el Fondo Acción Uno, se cobrará la comisión que se establece en el reglamento de éste y que consta en la Cartilla de Prospecto que se envía.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del FIDEICOMISO. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre e EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o del FIDEICOMISO las comisiones que surjan por la gestión del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR instruyen mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMISO y/o

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 34 de 43

el FIDEICOMISO LOTE, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico admon@baus.co. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

DÉCIMA QUINTA. DURACIÓN. - El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del PROYECTO.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - a. El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - b. Por el incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT. o al realizarlo se determine que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIO asumen desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
 - c. Por la inclusión de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o BENEFICIARIO en cualquier lista restrictiva incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
 - d. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de LOS ADQUIRENTES.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 35 de 43

- e. Por el incumplimiento reiterado por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
- f. Por decretarse con respecto a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o BENEFICIARIO el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
- g. Por la imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o al BENEFICIARIO siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
- h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no podrá terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la FIDUCIARIA y de LOS ADQUIRENTES cuando se afecten los derechos que éstos adquieran en virtud de la suscripción de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN. - El presente contrato podrá ser modificado mediante otrosí suscrito entre la FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el BENEFICIARIO teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay ADQUIRENTES vinculados, o si existieren ADQUIRENTES vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, no será necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de LOS ADQUIRENTES a la modificación realizada al contrato de fiducia. LOS ADQUIRENTES que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de LOS ADQUIRENTES se requerirá la aprobación expresa de éstos.

PARÁGRAFO.- Se entenderá que se afectan los derechos de ADQUIRENTES, en los siguientes casos: **(i)** cuando se pretenda modificar el PROYECTO en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a los ADQUIRENTES, si se hace mención de las mismas en el presente contrato, **(ii)** cuando se pretenda el cambio de naturaleza o de estructura del PROYECTO en los siguientes eventos: **a)** cambiar de VIS a no VIS o viceversa; **b)** cambiar de un proyecto comercial (locales – oficinas) a vivienda o viceversa; **c)** cambiar el número de niveles del PROYECTO cuando dicho cambio implique para los ADQUIRENTES un mayor valor a entregar del inicialmente establecido en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO; **d)** cuando se divida la construcción del PROYECTO en etapas o viceversa; **(iv)** cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y **(v)** cuando se pretenda modificar la cláusula de obligaciones del EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o de la FIDUCIARIA, salvo que se trate de una modificación solicitada para la financiación del PROYECTO y/o que verse sobre obligaciones ya pactadas a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o de la FIDUCIARIA y cuyo propósito sea precisar el alcance de las mismas.

DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 36 de 43

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberán cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes. Sin perjuicio de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de común acuerdo entre la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR podrán fijar un plazo adicional.
2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR procederán al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, procederán a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.
4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) 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 contractual que se generó con este contrato. Durante esta etapa, la FIDUCIARIA sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quienes tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o este no proceda con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR según corresponda, o (ii) En el evento que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no acudan a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

VIGÉSIMA. GESTION DE RIESGO. - Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

- **RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 37 de 43

riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

- **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

- **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

VIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional

VIGÉSIMA SEGUNDA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACIÓN. - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 38 de 43

PROYECTO a desarrollarse sobre los inmuebles del FIDEICOMISOS LOTE, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que al logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no podrán usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o de LOS ADQUIRENTES.

VIGÉSIMA TERCERA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS. - Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 39 de 43

Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA CUARTA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

VIGÉSIMA QUINTA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO. - LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 40 de 43

VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA. - Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quien tengan la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios al igual que los ADQUIRENTES podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: <https://www.superfinanciera.gov.co>

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios del FIDEICOMISO se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA OCTAVA. DECLARACIÓN POR PARTE DEL EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS ADQUIRENTES para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR son los únicos responsables por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocésal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIONES DEL EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la suscripción del presente documento declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los ADQUIRENTES y posible crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por el EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.
11. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicione, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
13. **CAPACIDAD:** Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 42 de 43

autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

14. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
15. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
16. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
17. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
18. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

TRIGÉSIMA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, así como los contratos de vinculación que se suscriben con LOS ADQUIRENTES son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFLICTO DE INTERÉS. -

1. Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que impartan EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.
2. El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino a EL FIDEICOMITENTE

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
Página 43 de 43

CONSTRUCTOR, el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

TRIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Bogotá D.C. y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

BAUS S.A.S
Dirección: Av. 15 No. 122- 39 Of. 506
Teléfono: 305 367 72 41
Correo electrónico: gerencia@baus.co

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 85 No. 9- 65 de la ciudad de Bogotá D.C.
Teléfono: (601)6915090
Correo Electrónico: notijudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO: Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

Para constancia de lo anterior, el presente documento se suscribe electrónicamente, motivo por el cual las partes declaran conocer aceptar y entender que, para todos los efectos legales y contractuales, la fecha del documento será la misma en que el documento sea suscrito por LA FIDUCIARIA.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

LA FIDUCIARIA



LUIS EDUARDO CLAVIJO MORENO
C.C. 19.282.759
Representante Legal
BAUS S.A.S



HERNANDO RICO MARTINEZ
C.C. 80.889.872
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Certificado de firmas electrónicas:
E345571EF-714B-472D-A661-40907FE718A5



Firmado por

Firma electrónica

Hernando Rico Martinez
COL 80889872
hernando.rico@accion.co

GMT-05:00 Viernes, 30 Septiembre, 2022 15:56:05
Identificador único de firma:
A67DD72C-A20E-4C88-8123-C3DDDA021D0F

LUIS EDUARDO CLAVIJO MORENO
COL 19282759
gerencia@baus.co

GMT-05:00 Viernes, 30 Septiembre, 2022 15:54:00
Identificador único de firma:
B0E62F22-61AB-4CCF-AD37-60BD2E210553



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

FECHA:
11-10-2024**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDACÓDIGO
PM05-FO124

VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: LIVING 107 (LEBEN 107)
ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 46 UNIDADES INMOBILIARIAS
DIRECCIÓN: CARRERA 19A # 106A-77 - CARRERA 20 # 106A-80
CONSTRUCTORA: BAUS SAS
FECHA (dd-mm-aa): 09-06-2025

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, tendrá certificación de sostenibilidad CASA Colombia

L.L. ¿La edificación está ubicada en el mapa EL-U-S.L AREAS 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 No. se encuentra ubicada en Área de Actividad de Proximidad - AAP Generadora de soportes urbanos

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

No, el predio no se encuentra inmerso en zona de influencia del aeropuerto

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

No, el predio no se encuentra inmerso en ningún área de influencia descrita

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por

No, el predio no se encuentra inmerso en ninguna zona de amenaza descrita

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 (*Cumple*)
- 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:

Placa flotante en concreto reforzado espesor 120cm con pilotes a 35m desde el nivel 0.00

2.8. PILOTES

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados en concreto de 40 cm de diámetro y de 35 metros de profundidad.

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura en concreto reforzado (vigas y columnas), placas aéreas aligeradas en casetón de icopor recuperable.

2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA**

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado santafé y pañete en fachada

2.10.2. BLOQUE

Tipo de bloque y localización:

Muros externos en bloque No. 4 con pañete exterior, muros internos en bloque No. 4 y No. 5 de perforación horizontal confinado con columnetas

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

Tipo de división y localización:

No aplica

2.11. PAÑETES

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

Pañete sobre mampostería en bloque espesor 15 a 20mm

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO: X
P.V.C.

LAMINA COLD ROLLED
OTRA

Cual? _____

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Perfilería en aluminio en proyectante 3831 y corredera 7038
Espesor del vidrio: Vidrio templado de 4 a 6mm según tamaño de ventana.

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:
Adicional al ladrillo ya descrito, en fachada habra Alucobond color gris grafito

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:
Gres porcelánico formato 120x60cm u 80x80cm

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
Impermeabilización en poliurea en caliente 2mm con acabado sobrepuesto en plaquetas de concreto flotado 60x60, piedra canto rodado y una zona especial en pasto
Cubierta Verde: No aplica Porcentaje del área de cubierta ú 24%
65% zona no transitable con superficie en canto rodado para captación de aguas lluvias a reciclar

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:
Muros en pañete con vinilo, pisos en cerámica corriente antideslizante

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:
En cubierta, los primeros 60cm de altura con muro en ladrillo prensado de la misma especificación de fachadas y encima de este un cortavientos en vidrio laminado 3+3 de altura 120cm. En primer

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:
18 m3 para reserva de agua potable, 6 m3 para captación de agua lluvia. Los tanques son Plásticos ubicados a nivel de sotano al costado occidental.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA La gestión del agua lluvia del Proyecto se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

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

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	Características:
3.1. ASCENSOR	<u>8 personas y 550kg de capacidad con 7 paradas desde sotano hasta cubierta</u>
3.2. VIDEO CAMARAS	<u>CCTV básico con 4 cámaras</u>
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<u>Las puertas vehiculares se entregan con brazos hidráulicos electromecánicos certificados</u>
3.4. PARQUE INFANTIL	<u>No tiene</u>
3.5. SALÓN COMUNAL	<u>No tiene</u>
3.6. GIMNASIO	<u>No tiene</u>
3.7. SAUNA	<u>No tiene</u>
3.8. TURCOS	<u>No tiene</u>
3.9. PISCINA	<u>No tiene</u>
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<u>1 parqueadero PMR</u>
3.11. PARQUEO VISITANTES	<u>11 und. incluyendo el de PMR</u>
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<u>Suplencia parcial para zonas comunes</u>
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<u>Si</u>

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, cumplirá con la renovación de aire exigida por Gas Natural con rejillas de ventilación en fachada con base a los BTUs de los

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, cumplimos con una transmitancia térmica menor a la indicada

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, cumplimos con un nivel inferior o igual a la Curva NC35 de confort acústico menor al indicado para las habitaciones

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET Características y materiales a utilizar:
Closets con o sin puertas, según diseño, en madecor melamínico tipo madera o similar

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

Características y materiales a utilizar:

Puertas divisorias internas con marco y hojapuerta en madecor melamínico tipo madera o similar

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta metálica de seguridad acabado en pintura electrostática con cerradura de 4 pestillos

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES

Piso laminado SPC, PVC o similar

4.5.2. HALL'S

Piso laminado SPC, PVC o similar

4.5.3. HABITACIONES

Piso laminado SPC, PVC o similar

4.5.4. COCINAS

Piso laminado SPC, PVC o similar

4.5.5. PATIOS

No hay patios

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Ladrillo Prensado SantaFe, mezclado con Alucobond y con vinilo exterior gris grafito y piso en gres porcelánico

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

Estuco y tres manos de pintura

4.7.2. HABITACIONES

Estuco y tres manos de pintura

4.7.3. COCINAS

Estuco y tres manos de pintura, salpicadero en sinterizado o similar, zonas de ropa muro de fondo en cerámica blanca

4.7.4. PATIOS

No aplica

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO

Eléctrico a 220v

4.8.2. ESTUFA

A gas de cuatro puestos

4.8.3. MUEBLE

Estructura en aglomerado RH y fachadas en melamina alto brillo

4.8.4. MESÓN

Sinterizado o similar

4.8.5. CALENTADOR

De paso eléctrico

4.8.6. LAVADERO

Lavadero en material plástico sobre mueble en madecor.

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE: SI

4.9. BAÑOS

Características:

4.9.1. MUEBLE

Estructura en aglomerado RH y fachadas en melamina alto brillo

4.9.2. ENCHAPE PISO

Gres porcelánico 60x30 o similar

4.9.3. ENCHAPE PARED

Gres porcelánico 60x30 o similar solo zona de cabina de ducha

4.9.4. DIVISIÓN BAÑO

Vidrio templado 8mm

4.9.5. ESPEJO

Espejo flotado 4mm con biseles

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR

Detalle del consumo Litros por Descarga: Cerámico brillante blanco onepiece 4/6 litros descarga

4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5 a 7 lpm

4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5 a 7 lpm

4.9.9. DUCHA AHORRADORA

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 5 a 7 lpm

4.10. ILUMINACION

Características:

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES

Bala LED 5w GU10 luz calida

4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES

4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES

Bala LED 5w GU10 luz calida en zonas con drywall.

4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS

Lampara hermetica 32w LED en parqueaderos. Apliques a muros en 12W LED

4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

Temporizador Sensor X

4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES

Temporizador Sensor X

4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS

Temporizador Sensor X

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

Características:

4.11.1. HABITACION

Poseen puerta corredera en los aptos posteriores hacia balcon y ventana proyectante en los aptos

4.11.2. ESTUDIO

En apartamentos esquineros del proyecto

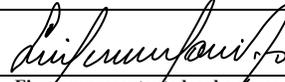
4.11.3. ZONA SOCIAL

En todos los aptos. Poseen puerta corredera hacia balcon en casi todo el ancho y alto del espacio a

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 exone



Firma representante legal o persona natural

	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) BAUS S.A.S.						
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA LEBEN 107		4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 6205.38	5. ÁREA DEL LOTE m2 1376.50	6. APARTAMENTOS 46	7. CASAS	8. LOTES
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA KRA 19A # 106A-77 - KRA 20 # 106A-80 - CL 107 # 19A-1		9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-jun-17	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2022-dic	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-sep	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2025-sep	

Total Ventas: 45,061,668

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	2023-feb	2023-abr	2023-jun	2023-ago	2023-oct	2023-dic	2024-feb	2024-abr	2024-jun	2024-ago	2024-oct	2024-dic	2025-feb	2025-abr	2025-jun	2025-ago	2025-sep				
					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	Bimestre 20
FUENTES																									
16. TERRENOS	9,100,000	9,100,000	0.000	9,100,000																					
17. RECURSOS PROPIOS	18,891,165	18,891,165	0.000		1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245				
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0.000																						
19. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0.000																						
21. VENTAS PROYECTO	45,061,668	45,061,668	0.000																						
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0.000																						
23. TOTAL FUENTES	73,052,833	73,052,833	0.000		1,111,245	46,172,913	0	0	0																
USOS																									
24. TERRENOS	9,100,000	9,100,000	0.000																						
25. COSTOS DIRECTOS	13,063,020	13,063,020	0.000		768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413			
26. COSTOS INDIRECTOS	5,738,145	5,738,145	0.000		337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538			
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0.000																						
28. GASTOS DE VENTAS	90,000	90,000	0.000		5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294				
29. RECURSOS PROPIOS	18,891,165	18,891,165	0.000																						
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0.000																						
31. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																						
32. OTROS PAGOS (**)		0	0.000																						
33. TOTAL USOS	46,882,330	46,882,330	0.000		1,111,245	29,102,410	0	0	0																
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	26,170,503	26,170,503			0	17,070,503	0	0	0																
35. SALDO ACUMULADO					0	17,070,503	17,070,503	17,070,503	17,070,503																

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

SE COLOCAN LAS VENTAS TOTALES DEL PROYECTO ESTIMADAS. LA UTILIDAD EN ANEXO FINANCIERO ES LA ESPERADA A RECIBIR AL MOMENTO DE VENDER. ASIMISMO, EL PROYECTO SE CONSTRUYÓ CON RECURSOS PROPIOS. Y EN LA ACTUALIDAD EL PROYECTO SUPERA EL 90% DE EJECUCIÓN.

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. 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) BAUS S.A.S.						
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA LEBEN 107		4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 6205.38	5. ÁREA DEL LOTE m2 1376.50	6. APARTAMENTOS 46	7. CASAS	8. LOTES
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA KRA 19A # 106A-77 - KRA 20 # 106A-80 - CL 107 # 19A-1		9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-jun-17	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2022-dic	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-sep	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2025-sep	

Total Ventas: 45,061,668

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	2023-feb	2023-abr	2023-jun	2023-ago	2023-oct	2023-dic	2024-feb	2024-abr	2024-jun	2024-ago	2024-oct	2024-dic	2025-feb	2025-abr	2025-jun	2025-ago	2025-sep				
					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	Bimestre 20
FUENTES																									
16. TERRENOS	9,100,000	9,100,000	0.000	9,100,000																					
17. RECURSOS PROPIOS	18,891,165	18,891,165	0.000		1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245	1,111,245				
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0.000																						
19. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0.000																						
21. VENTAS PROYECTO	45,061,668	45,061,668	0.000																						
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0.000																						
23. TOTAL FUENTES	73,052,833	73,052,833	0.000		1,111,245	46,172,913	0	0	0																
USOS																									
24. TERRENOS	9,100,000	9,100,000	0.000																						
25. COSTOS DIRECTOS	13,063,020	13,063,020	0.000		768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413	768,413			
26. COSTOS INDIRECTOS	5,738,145	5,738,145	0.000		337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538	337,538			
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0.000																						
28. GASTOS DE VENTAS	90,000	90,000	0.000		5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294	5,294				
29. RECURSOS PROPIOS	18,891,165	18,891,165	0.000																						
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0.000																						
31. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																						
32. OTROS PAGOS (**)		0	0.000																						
33. TOTAL USOS	46,882,330	46,882,330	0.000		1,111,245	29,102,410	0	0	0																
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	26,170,503	26,170,503			0	17,070,503	0	0	0																
35. SALDO ACUMULADO					0	17,070,503	17,070,503	17,070,503	17,070,503																

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

SE COLOCAN LAS VENTAS TOTALES DEL PROYECTO ESTIMADAS. LA UTILIDAD EN ANEXO FINANCIERO ES LA ESPERADA A RECIBIR AL MOMENTO DE VENDER. ASIMISMO, EL PROYECTO SE CONSTRUYÓ CON RECURSOS PROPIOS. Y EN LA ACTUALIDAD EL PROYECTO SUPERA EL 90% DE EJECUCIÓN.

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESESENTO FINANCIERO - PLUJUDICAJA - PRESEPRESENTO DEL VENEZAS	CODIGO PN05-POL21 VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Círculo COPV-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 17 de junio de 2025
SOLICITANTE:	BAUS S.A.S.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	LEBEN 107
DIRECCIÓN:	KRA 19A # 106A-77 - KRA 20 # 106A-80 - CL 107 # 19A-15 AP101-AP102
APARTAMENTO:	48
COPV:	0
ÁREA DE LOTE (utilizada para cálculo de terreno):	1,377 m ²
COSTO DEL LOTE (utilizado para cálculo de terreno):	6,610,970 \$/m ²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para cálculo de terreno):	6,205 m ²
COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN (utilizado para cálculo de terreno):	4,510,780 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (en miles de \$)	Costo por m ² (en base \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS	\$ 9,100,000	1,466,469 \$/m ²	32.5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 13,063,020	2,105,112 \$/m ²	46.7%
7. COSTOS INDIRECTOS	\$ 5,738,145	924,705 \$/m ²	20.5%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0.0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 90,000	14,504 \$/m ²	0.3%
13. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 27,991,165	4,510,780 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (en miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 45,061,668	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 17,070,503
			37.9%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura (transferencia de Costos) (en miles de \$)	Valor (en miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 9,100,000	32.5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 18,891,165	67.5%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0.0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN	\$ 0	0.0%
18. OTROS RECURSOS	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 27,991,165	100%

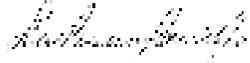
FLA VALIDACIÓN

	
FRM REPRESENTANTE LEVANTADOR SOLICITANTE	FRM CLIENTE LEVANTADOR

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	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-jun-17	2. Solicitante: BAUS S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda LEBEN 107			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	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	1.626.866	122.69	13.260	1142.86	2025	\$ 1,423,500
	Valor mínimo	448.361	36.85	11.897	314.97		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0			VIS 0	VIS RENT.URB 0		NO VIP/VIS 46
9. Observación:	LOS INMUEBLES AQUI MOSTRADOS SON PROYECCIÓN DE VENTAS, ES DECIR, SON LOS APARTAMENTOS DISPONIBLES PARA VENTA					 10. Firma del Solicitante	

FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
-----------------	--	--	--	--	--	--	----

Totales		46	\$ 45,061,668	3,578.60 m ²	\$ 13,518,500			30.00%
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	1,109,630	92.37	332,889	1,109,630	12,013	30.00%	NO VIP/VIS
2	202	1,274,768	104.25	382,430	2,384,397	12,228	30.00%	NO VIP/VIS
3	203	451,475	36.85	135,443	2,835,873	12,252	30.00%	NO VIP/VIS
4	204	945,779	79.20	283,734	3,781,652	11,942	30.00%	NO VIP/VIS
5	205	514,805	43.11	154,441	4,296,457	11,942	30.00%	NO VIP/VIS
6	206	514,805	43.11	154,441	4,811,262	11,942	30.00%	NO VIP/VIS
7	207	945,779	79.20	283,734	5,757,041	11,942	30.00%	NO VIP/VIS
8	208	451,475	36.85	135,443	6,208,516	12,252	30.00%	NO VIP/VIS
9	209	1,274,768	104.25	382,430	7,483,284	12,228	30.00%	NO VIP/VIS
10	210	1,109,630	93.27	332,889	8,592,913	11,897	30.00%	NO VIP/VIS
11	301	1,137,370	92.37	341,211	9,730,284	12,313	30.00%	NO VIP/VIS
12	302	1,276,041	104.25	382,812	11,006,324	12,240	30.00%	NO VIP/VIS
13	303	448,361	36.85	134,508	11,454,686	12,167	30.00%	NO VIP/VIS
14	304	969,424	79.20	290,827	12,424,109	12,240	30.00%	NO VIP/VIS
15	305	527,675	43.11	158,302	12,951,784	12,240	30.00%	NO VIP/VIS
16	306	527,675	43.11	158,302	13,479,459	12,240	30.00%	NO VIP/VIS
17	307	969,424	79.20	290,827	14,448,883	12,240	30.00%	NO VIP/VIS
18	308	448,361	36.85	134,508	14,897,244	12,167	30.00%	NO VIP/VIS
19	309	1,276,041	104.25	382,812	16,173,284	12,240	30.00%	NO VIP/VIS
20	310	1,137,370	93.27	341,211	17,310,655	12,194	30.00%	NO VIP/VIS
21	401	1,165,805	92.37	349,741	18,476,459	12,621	30.00%	NO VIP/VIS
22	402	1,307,942	104.25	392,382	19,784,401	12,546	30.00%	NO VIP/VIS
23	403	459,570	36.85	137,871	20,243,971	12,471	30.00%	NO VIP/VIS
24	404	993,659	79.20	298,098	21,237,630	12,546	30.00%	NO VIP/VIS
25	405	540,867	43.11	162,260	21,778,497	12,546	30.00%	NO VIP/VIS
26	406	540,867	43.11	162,260	22,319,364	12,546	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-jun-17	2. Solicitante: BAUS S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda LEBEN 107			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	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	1.626.866	122.69	13.260	1142.86		2025	\$ 1,423,500
Valor mínimo	448.361	36.85	11.897	314.97			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0			VIS 0	VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 46
9. Observación:	LOS INMUEBLES AQUI MOSTRADOS SON PROYECCIÓN DE VENTAS, ES DECIR, SON LOS APARTAMENTOS DISPONIBLES PARA VENTA					 10. Firma del Solicitante	

FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
-----------------	--	--	--	--	--	---	--	----

Totales		46	\$ 45,061,668	3,578.60 m ²	\$ 13,518,500		30.00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
27	407	993,659	79.20	298,098	23,313,023	12,546	30.00%	NO VIP/VIS
28	408	459,570	36.85	137,871	23,772,593	12,471	30.00%	NO VIP/VIS
29	409	1,307,942	104.25	392,382	25,080,535	12,546	30.00%	NO VIP/VIS
30	410	1,165,805	93.27	349,741	26,246,340	12,499	30.00%	NO VIP/VIS
31	501	1,194,950	92.37	358,485	27,441,289	12,937	30.00%	NO VIP/VIS
32	502	1,340,640	104.25	402,192	28,781,930	12,860	30.00%	NO VIP/VIS
33	503	471,059	36.85	141,318	29,252,989	12,783	30.00%	NO VIP/VIS
34	504	1,018,501	79.20	305,550	30,271,490	12,860	30.00%	NO VIP/VIS
35	505	554,388	43.11	166,317	30,825,878	12,860	30.00%	NO VIP/VIS
36	506	554,388	43.11	166,317	31,380,267	12,860	30.00%	NO VIP/VIS
37	507	1,018,501	79.20	305,550	32,398,767	12,860	30.00%	NO VIP/VIS
38	508	471,059	36.85	141,318	32,869,827	12,783	30.00%	NO VIP/VIS
39	509	1,340,640	104.25	402,192	34,210,467	12,860	30.00%	NO VIP/VIS
40	510	1,187,865	93.27	356,360	35,398,332	12,736	30.00%	NO VIP/VIS
41	601	1,626,866	122.69	488,060	37,025,198	13,260	30.00%	NO VIP/VIS
42	602	1,625,009	122.55	487,503	38,650,207	13,260	30.00%	NO VIP/VIS
43	603	1,579,793	119.14	473,938	40,230,000	13,260	30.00%	NO VIP/VIS
44	604	1,626,866	122.69	488,060	41,856,866	13,260	30.00%	NO VIP/VIS
45	605	1,579,793	119.14	473,938	43,436,659	13,260	30.00%	NO VIP/VIS
46	606	1,625,009	122.55	487,503	45,061,668	13,260	30.00%	NO VIP/VIS



Bogotá D.C., 31 de marzo de 2025.

Señores,
SECRETARIA DEL HABITAT
Ciudad

REFERENCIA: COADYUVANCIA – Radicación de documentos para el trámite de permiso de ventas FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107

MAURICIO ALBERTO BUSTILLO CABRERA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.129.576.322, quien en el presente documento obra en su calidad de Representante Legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgado en la Notaría 10ª del Círculo de Caf, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, toda la 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 actúa única y exclusivamente en calidad de vocero del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107**, identificado con NIT. 805.012.921-0, con garantía y límite de responsabilidad en los activos que conforman este patrimonio autónomo, propietario fiduciario de los bienes identificados con matrícula inmobiliaria números 50N-137718, 50N-827177, 50N-826885 y 50N813144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, nos permitimos manifestar previa instrucción del Fideicomitente **BAUS S.A.S**, que coadyuvarnos a **BAUS S.A.S** identificado con NIT. 900.672.685-2, para que adelante bajo su cuenta y riesgo y en calidad de CONSTRUCTOR, GERENTE o DESARROLLADOR, todas las trámites correspondientes para la radicación de documentos para la solicitud del permiso de enajenación del bien inmueble del proyecto **LEBEN 107** que se está desarrollando sobre los bienes inmuebles anteriormente mencionado, lo anterior en concordancia con el artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2010 y las demás normas que sean aplicables.

BAUS S.A.S identificado con NIT. 900.672.685-2; en los términos del contrato de fiducia mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo el único responsable de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones del bien resultante del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, la estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se derivan de su calidad de promotor(es), enajenador(es) y constructor(es) del proyecto inmobiliario.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo y comercialización de las unidades del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lotes que forman parte del **FIDEICOMISO**.

Cordialmente,

MAURICIO BUSTILLO CABRERA
Representante legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Vocero y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS LEBEN 107
NIT. 805.012.921-0

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	NO. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-21-4693	2
Acto Administrativo No.	11001-1-22-2890	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN	25 AGO 2022	09-dic.-2021	CATEGORÍA III
	FECHA DE EJECUTORIA	08 SEP 2022	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKLER NO.	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Distrital Urbana	0002590024443	19-ago-21	3.000,39	3.002.850.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las fachadas y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que haga referencia la Resolución 541 de 1994 de Ministerio del Medio Ambiente, o el acta que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto final del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o remodelación, 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.
- Suministrar el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señala las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero garantista responsable de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicita el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se desquite el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional sustituto será el titular de la licencia.
- Obtener, previa ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado Técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 1788 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.
- Remir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado Técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito donde remitan copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de parishes autónomos en los que el fiscalismo ejerce la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas y reglas de construcción nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Satisfacer en los términos establecidos en el artículo 2.2.8.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de esalón.
- El constructor deberá proveer los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual (Acuerdo 1 de 1996 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Carta de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2016).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referencias a las compartimentes de Integridad Urbánística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación acústica, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previa a la ejecución de las obras.
- El titular de la licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.5.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 1804 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delimitación 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 362 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 362 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alineamiento Público (MANAP) (Resolución 680 de 2018 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en 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 someten 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 transferirlos a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá contratar un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivo propietario de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o quede ruina en todo o en parte por cualquier una de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2080 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extrac contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el incumplimiento de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán exonerarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivo propietario, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervienen en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Interiores de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2018, 5405 de 2019 y 5483 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETEIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 83788 de 2011 y sus modificaciones (Resoluciones 00607 de 2013, 89795 de 2014, 40482 de 2015, 49157 de 2017 y 40256 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

Radicación No. 52411684

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1953 DEL 29 DE AGOSTO DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2890 del 25 de agosto de 2022, para el proyecto LIVING 107 ubicado en la KR 20 106 A 80, KR 19 A 106 A 77, CL 107 19 A 15 AP 102 y CL 107 19 A 15 AP 101 de la localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.
Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021,

CONSIDERANDO:

1. Que el día 25 de agosto de 2022, la entonces Curadora Urbana No. 1 RUTH CUBILLOS SALAMANCA mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2890, concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición total y Obra Nueva, para el proyecto LIVING 107 ubicado en la KR 20 106 A 80, KR 19 A 106 A 77, CL 107 19 A 15 AP 102 y CL 107 19 A 15 AP 101 de la localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C., con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 8 de septiembre de 2022, fecha de su ejecutoria.
2. Que en el anterior Acto Administrativo figuran como titulares el señor ALEJANDRO GUTIERREZ PARRADO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.252.495, el señor ANDRÉS GUTIERREZ PARRADO, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 80.076.678, la señora ROSA HERMINA PARRADO DE GUTIERREZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.343.482 y la JAIRO GUTIERREZ CARRILLO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.109.509, y como Constructor Responsable, el Ingeniero Civil LUIS EDUARDO CLAVIJO PACHECO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.019.020.700 y Matrícula Profesional No. 25202-183587.
3. Que el día 22 de julio de 2024, mediante radicación No. CU 52411684, el Ingeniero Civil LUIS EDUARDO CLAVIJO PACHECO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.019.020.700, en calidad de apoderado de la sociedad BAUS S.A.S, con NIT. 900.672.685-2, le solicitó a este Despacho, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. 11001-1-22-2890 del 25 de agosto de 2022.
4. Que el día 14 de agosto de 2024, este Despacho elevó requerimiento al interesado, el cual fue atendido oportunamente el día 20 de agosto de 2024, aportando la certificación en la cual consta que constituyó el FIDEICOMISO LOTE LIVING 107, del cual la sociedad BAUS S.A.S, con NIT. 900.672.685-2, legalmente representada por el señor LUIS EDUARDO CLAVIJO MORENO, identificado con Cédula de Ciudadanía No.19.282.759, ostenta la calidad de fideicomitente.



Radicación No. 9241 1684

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1953 DEL 29 DE AGOSTO DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2890 del 25 de agosto de 2022, para el proyecto LIVING 107 ubicado en la KR 20 106 A 80, KR 19 A 106 A 77, CL 107 19 A 15 AP 102 y CL 107 19 A 15 AP 101 de la localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C."

5. Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable"

6. Que la solicitud de prórroga del término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2890 del 25 de agosto de 2022 es procedente, toda vez que se realizó oportunamente el 22 de julio de 2024; esto es, con más de 30 días hábiles de anterioridad al vencimiento de la respectiva licencia y el Constructor Responsable, el Ingeniero Civil LUIS EDUARDO CLAVIJO PACHECO, antes identificada, manifestó bajo la gravedad del juramento, la iniciación de las obras autorizadas en la citada licencia.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER a la sociedad BAUS S.A.S. con NIT. 900.672.665-2; legalmente representada por el señor LUIS EDUARDO CLAVIJO MORENO, identificado con Cédula de Ciudadanía No.19.282.759, en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO LOTE LIVING 107 constituido sobre los predios licenciados, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2890 del 25 de agosto de 2022, por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 8 de septiembre de 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO: Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de inicio de obras de construcción, presentada por el Constructor Responsable, el Ingeniero Civil LUIS EDUARDO CLAVIJO PACHECO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.019.020.700 y Matrícula Profesional No. 25202-183587.

Radicación No. 52411654

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1953 DEL 29 DE AGOSTO DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2890 del 25 de agosto de 2022, para el proyecto LIVING 107 ubicado en la KR 20 106 A 20, KR 19 A 106 A 77, CL 107 19 A 15 AP 102 y CL 107 19 A 15 AP 101 de la localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C."

PARÁGRAFO: MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-2890 del 25 de agosto de 2022.

ARTÍCULO TERCERO: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 66 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y contra este procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

Revisó: Félix Bonilla Eslava - Director Jurídico.
Proyectó: Laura María Luciani Barbosa - Abogada.



FECHA DE EJECUTORIA: **05 SEP 2024**

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1437 DE 2011(CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), EL ACTO ADMINISTRATIVO No **11001-5-24-1953** ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA **SEP-05-2024**.



JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ
NOTIFICADOR CUS.

EXPEDIENTE: 11001-5-24-11684

ENTREGA DOCUMENTOS DE LICENCIA

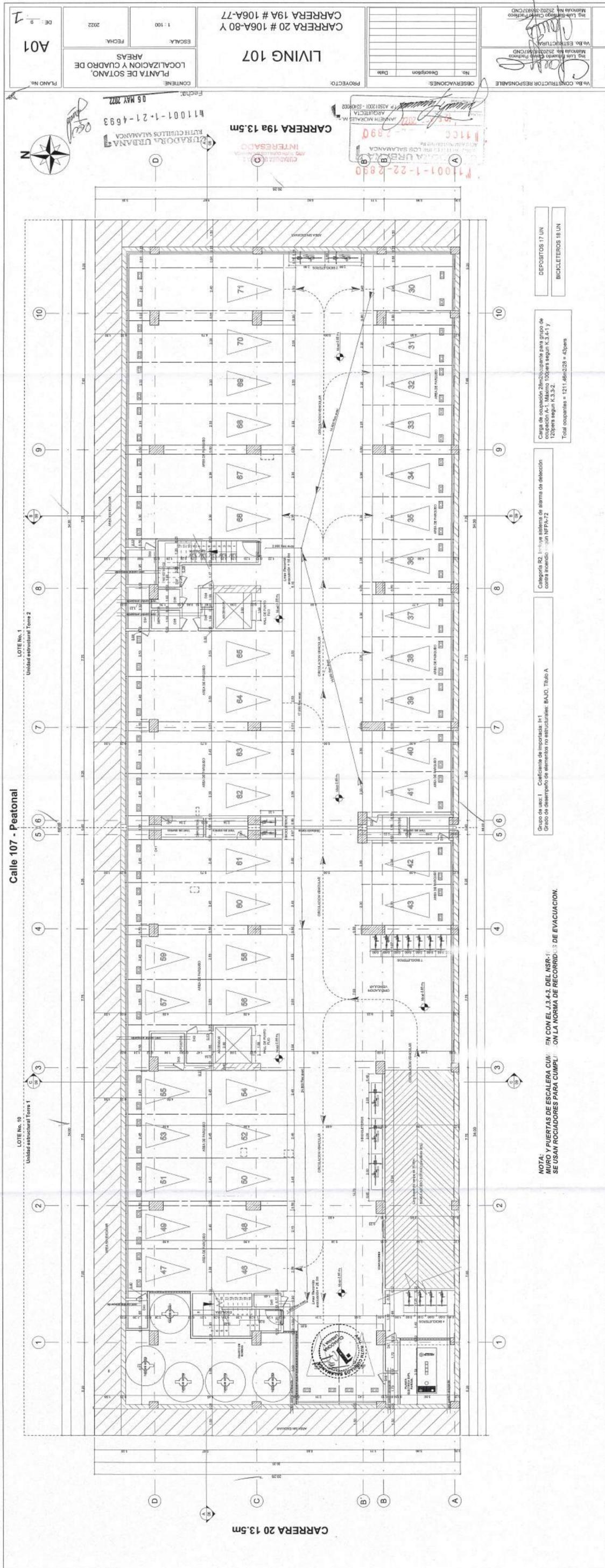
Expediente No: 11001-5-24-11684 Acto Administrativo:11001-5-24-1953 Fecha: 01 OCT 2024

Que el (la) señor (a): **CLAVIJO MORENO LUIS EDUARDO**

DOCUMENTACIÓN	SÍ (x)	CANTIDAD
Licencia Original	X	1
Plano(s) Arquitectónico(s)		
Plano(s) de Propiedad Horizontal(es).		
Plano(s) elementos no estructural(es).		
Plano(s) estructural(es).		
Cuadro de áreas de Propiedad Horizontal.		
Plano(s) Levantamiento(s)		
Peñaje Estructural		
Memoria de cálculo.		
Estudio de Suelos		
Memoria de cálculos de elemento no estructural		
Memorial de responsabilidad.		
Planos de Seguridad Humana.		
Certificado del Ingeniero.		
Documentos de Gestión Anterior.		
Informe Revisor Independiente/ Certificado de Revisor Independiente.		
Informe de Seguridad Humana.		
Planos de Evacuación		
Otros:		


JOHN J. RENDON G.
 NOTIFICADOR CUS

NOMBRE
CC:



STELLA PACHECO ULLA
ARQUITECTA

AVENIDA 15 No. 122 - 39 OFICINA 211 BOGOTÁ, COLOMBIA

PROYECTO: PLANTA DE SOTANO DE LOCALIZACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS
CARRERA 19A # 106A-77
CARRERA 20 # 106A-80 Y
LIVING 107

ESCALA: 1:100
FECHA: 2022

PLANO No. A01

VO. BO. CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Ing. Luis Eduardo Cely Prudencio
Materia No. 25202-0124-0000

VO. BO. ESTRUCTURAL
Ing. Luis Eduardo Cely Prudencio
Materia No. 25202-0124-0000

VO. BO. ARQUITECTO
Ing. Stella Pacheco Ulla
Materia No. 25202-0124-0000

LOCALIZACIÓN:
 LOTE: No. 1 y 10.
 DIRECCIÓN L1: CALLE 107 # 19A-15
 DIRECCIÓN L10: CARRERA 20 # 106A-80
 MANZANA: No. 19
 BARRIO: SAN PATRICIO
 UPZ 16: SANTA BARBARA
 LOCALIDAD: USAQUEN

CUADRO GENERAL DE ÁREAS - UNIDAD ESTRUCTURAL TORRE 1

PISO	NIVEL -1	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	NIVEL 4	NIVEL 5	NIVEL 6	NIVEL 7	TOTAL
Sótano	605.73								605.73
Primer piso		485.51							485.51
Segundo piso			395.93						395.93
Tercer piso				395.93					395.93
Cuarto piso					395.93				395.93
Quinto piso						395.93			395.93
Sexto piso							395.93		395.93
Teja de cubierta								52.05	52.05
TOTAL									3102.69

Area const. para una (1) unidad estructural torre 1 3102.69

CUADRO GENERAL DE ÁREAS - UNIDAD ESTRUCTURAL TORRE 2

PISO	NIVEL -1	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	NIVEL 4	NIVEL 5	NIVEL 6	NIVEL 7	TOTAL
Sótano	605.73								605.73
Primer piso		485.51							485.51
Segundo piso			395.93						395.93
Tercer piso				395.93					395.93
Cuarto piso					395.93				395.93
Quinto piso						395.93			395.93
Sexto piso							395.93		395.93
Teja de cubierta								52.05	52.05
TOTAL									3102.69

Area const. para una (1) unidad estructural torre 2 3102.69

CUADRO GENERAL DE ÁREAS - TOTALES TORRE 1 Y 2

PISO	TOTAL
Sótano	1211.46
Primer piso	930.52
Segundo piso	1376.50
Tercer piso	791.86
Cuarto piso	791.86
Quinto piso	791.86
Sexto piso	791.86
Teja de cubierta	104.10
Area const. Total (a)	6205.38

CUADRO RESUMEN ÁREAS TOTALES (T1 + T2)

ITEM	TOTAL
Area libre	1376.50
Area construida. Total (a)	6205.68
Area Libre total (b)	445.96
Area para 1. Construida (c) + (a)	3654.80

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

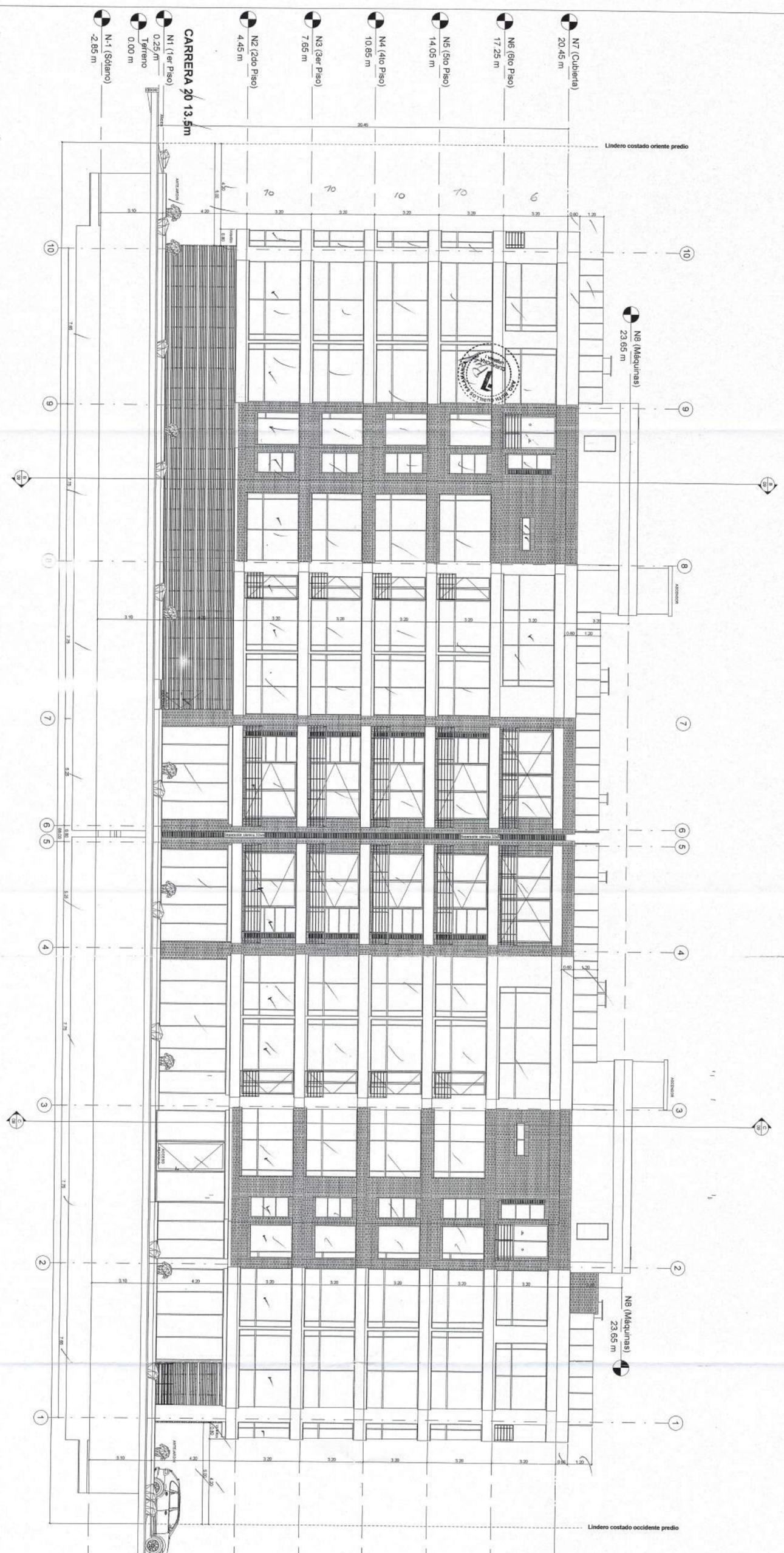
DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes	1 x 4un. Viv.	11
Número viviendas	1 x un Vlv.	46
Biciclisteros	1 x c.2 P. Ek.	28

CUADRO DE REQUERIMIENTOS NORMATIVOS

DESCRIPCIÓN	EXIGIDO	PLANTEADO
Índice ocupación	Unidad	Cantidad
Índice construcción	0.7	963.55
Parqueo visitantes	3.0	4129.50
Parqueo residentes		

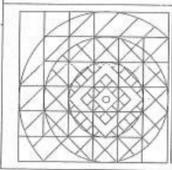


N7 (Cubierta) 20,45 m
 N6 (6to Piso) 17,25 m
 N5 (5to Piso) 14,05 m
 N4 (4to Piso) 10,85 m
 N3 (3er Piso) 7,65 m
 N2 (2do Piso) 4,45 m
 N1 (1er Piso) 0,25 m
 Terreno 0,00 m
 N-1 (Sótano) -2,85 m

N8 (Máquinas) 23,65 m
 N8 (Máquinas) 23,65 m

CARRERA 20 13,5m
 CARRERA 19a 13,5m

N7 (Cubierta) 20,45 m
 N6 (6to Piso) 17,25 m
 N5 (5to Piso) 14,05 m
 N4 (4to Piso) 10,85 m
 N3 (3er Piso) 7,65 m
 N2 (2do Piso) 4,45 m
 N1 (1er Piso) 0,25 m
 Terreno 0,00 m
 N-1 (Sótano) -2,85 m



STELLA PACHECO ULLOA
 ARQUITECTA
 AVENIDA 15 No. 122 - 39. OFICINA 211 BOGOTÁ, COLOMBIA.

Vo.Bo. ARQUITECTO
[Signature]
 Matrícula No. 25700-23902
 Vo.Bo. ESTRUCTURAL
[Signature]
 Ing. Lida Eduardo Clavijo Moreno
 Matrícula No. 25202-01024CND

Vo.Bo. CONSTRUCTOR RESPONSABLE
[Signature]
 Ing. Lida Eduardo Clavijo Pacheco
 Matrícula No. 25202-15597CND
 Vo.Bo. ESTRUCTURAL
[Signature]
 Ing. Lida Eduardo Clavijo Pacheco
 Matrícula No. 25202-35953CND

OBSERVACIONES:

No.	Description	Date

PROYECTO:
LIVING 107
 CARRERA 20 # 106A-80 Y
 CARRERA 19A # 106A-77

CONTIENE:
 FACHADA LATERAL CALLE 107
 ESCALA: 1:100
 FECHA: 2022

PLANO No. **A05**
 DE: 9

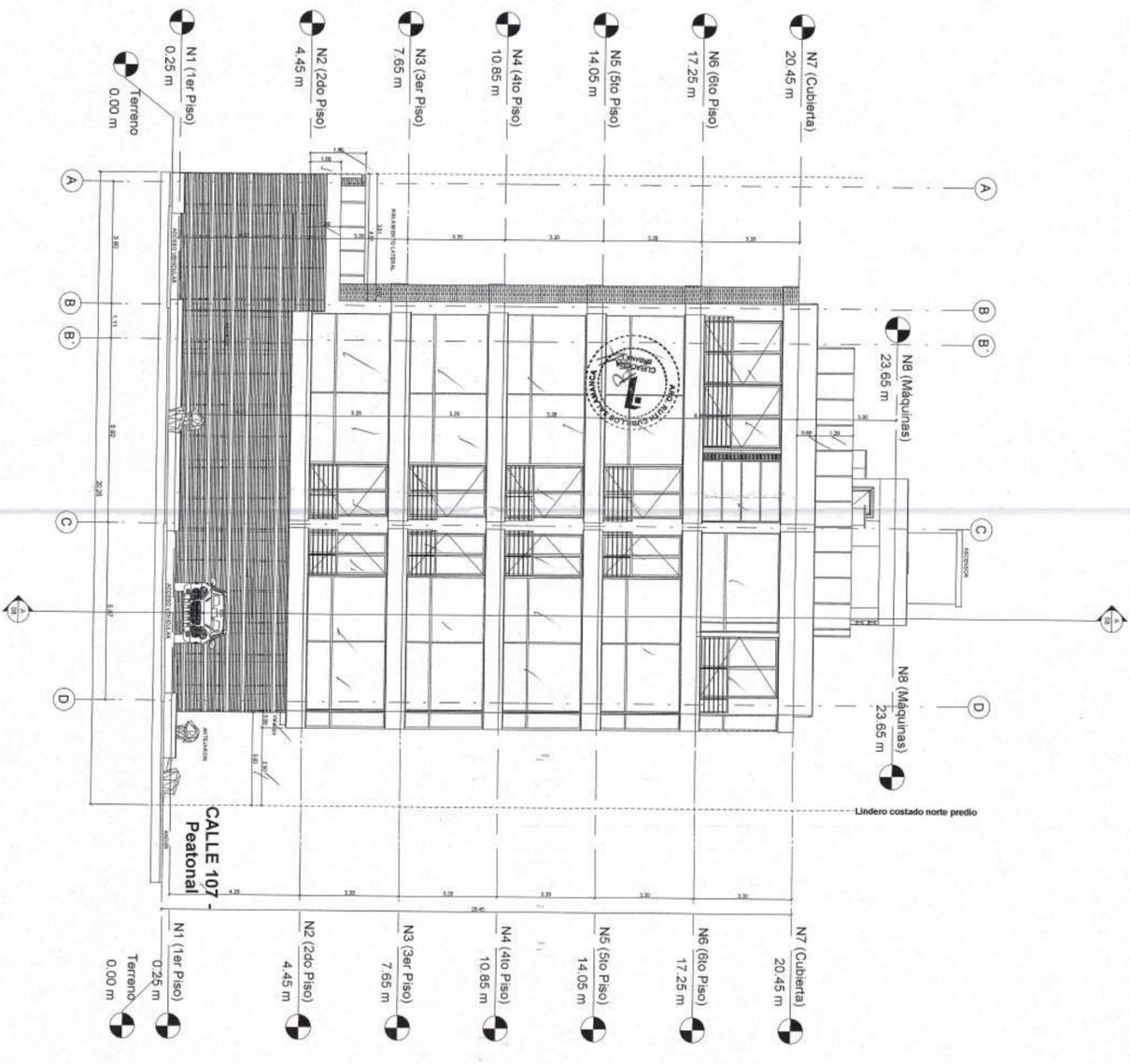
CUADRO URBANO
 RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 #11001-1-21-4693
 Fecha: 06 MAY 2022

CUADRO URBANO
 RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 #11001-1-22-2800

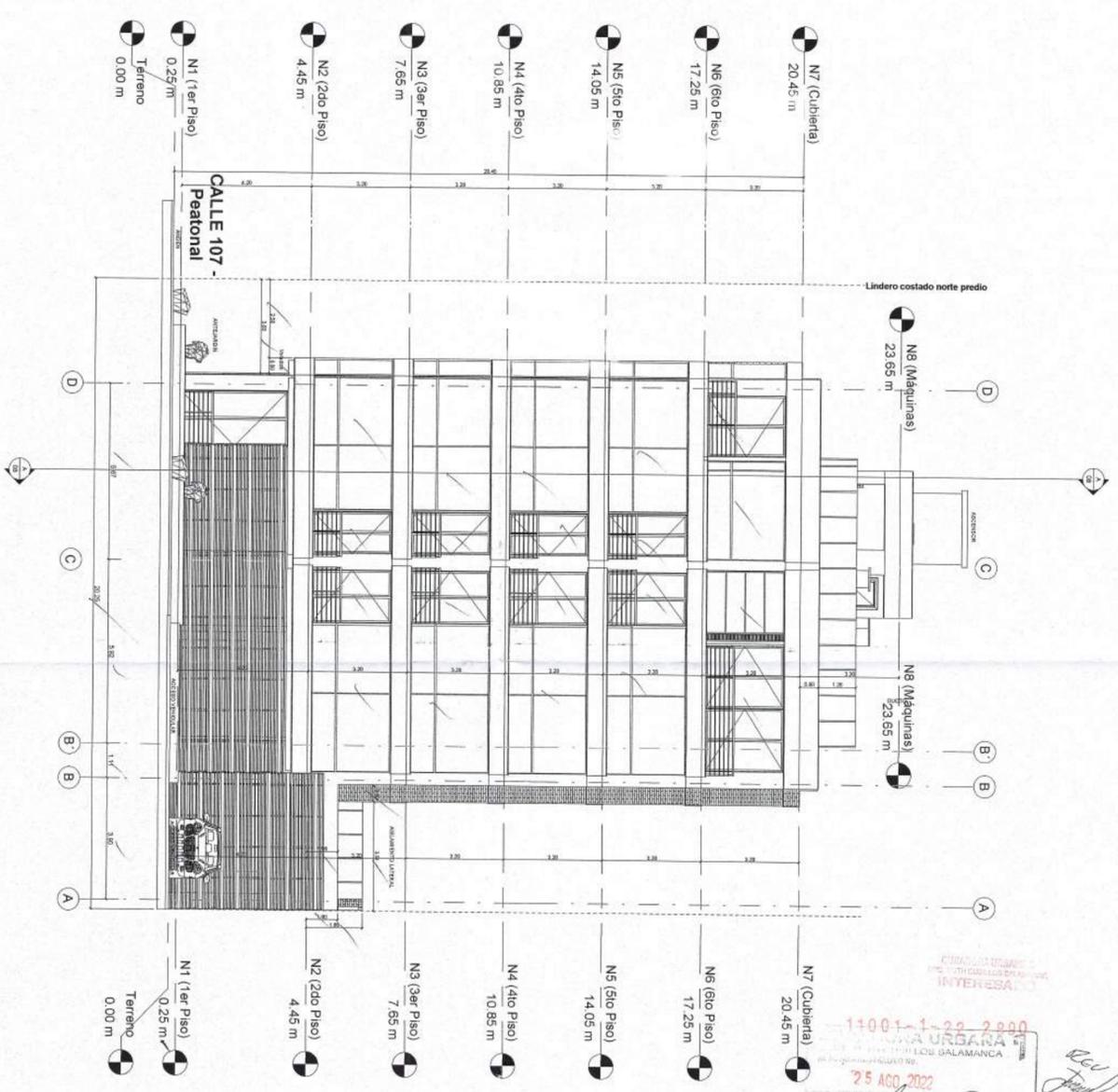
INYERESADO
 INYERESADO

ARCHITECTA
 RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 P. A23012011 - 52409002

E FACHADA PRINCIPAL CRA 19A
1 : 100



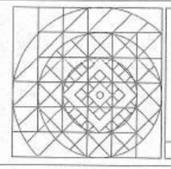
O FACHADA PRINCIPAL CRA 20
1 : 100



CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
#11001-1-21-4693
Fecha: 06 MAY 2022

11001-1-22-2000
CARRERA URBANA
LOS GALAMANCA
#25 AGO 2022

ING. KENNETH MACRALES
ARQUITECTA
#11001-1-22-2000



STELLA PACHECO ULLOA
ARQUITECTA
AVENIDA 15 No. 122 - 39. OFICINA 211 BOGOTÁ, COLOMBIA.

Vo.Bo. ARQUITECTO
Ing. Luis Eduardo Clavijo Moreno
Matrícula No. 25202-01024CND

Vo.Bo. CONSTRUCTOR RESPONSABLE
Ing. Luis Eduardo Clavijo Pacheco
Matrícula No. 25202-16350CND

OBSERVACIONES:

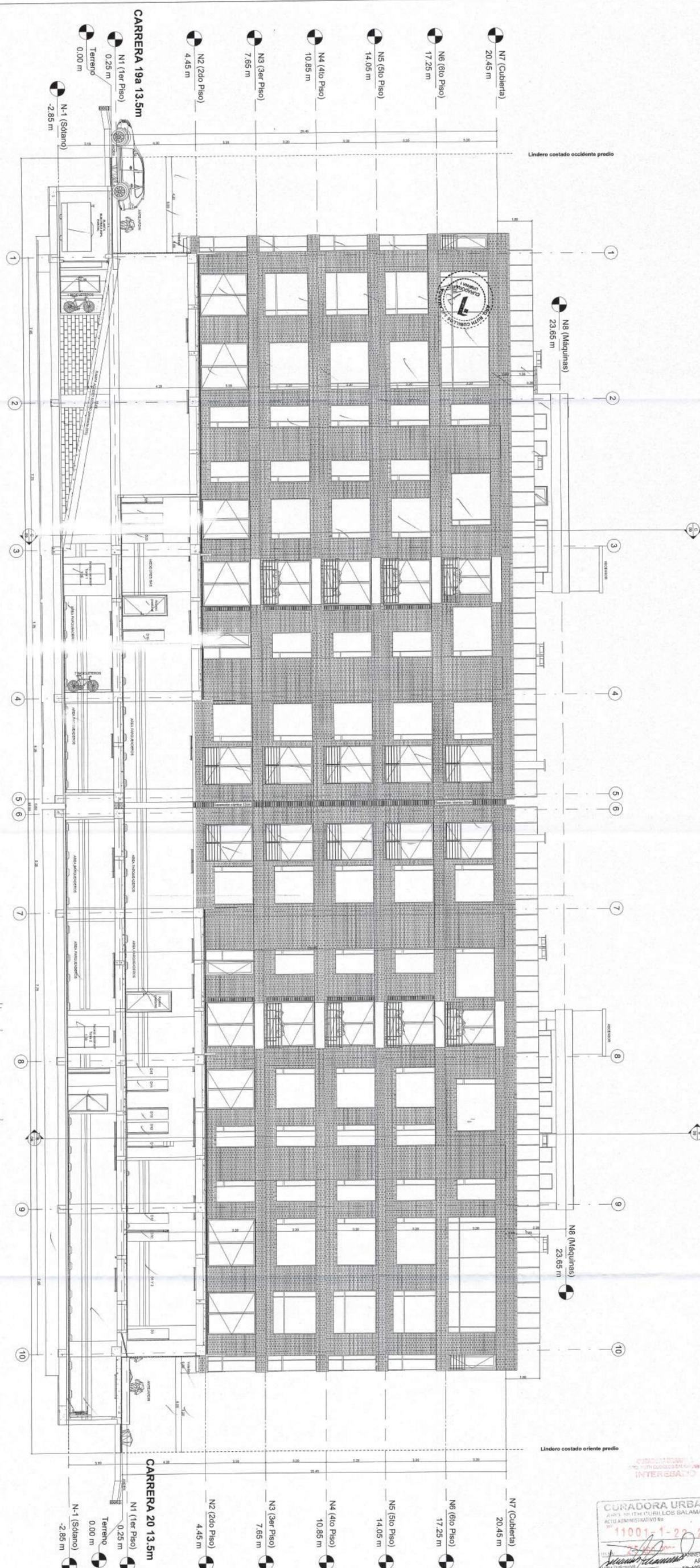
No.	Description	Fecha

PROYECTO:
LIVING 107
CARRERA 20 # 106A-80 Y
CARRERA 19A # 106A-77

CONTIENE:
FACHADAS PRINCIPALES CRA
19A Y CRA 20

ESCALA: 1 : 100
FECHA: 2022

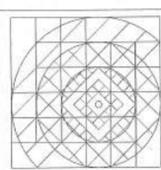
PLANO No. **A06**
DE: 9 6



CONDOMINIO INTERESADO

CURADORA URBANA
 MUNICIPIO DE PUERILLOS SALAMANCA
 ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-22-2890
 25/05/2022

PLANILLA URBANA
 PUERILLOS SALAMANCA
 No. 11001-1-21-4093
 fecha: 06 MAY 2022



STELLA PACHECO ULLOA
 ARQUITECTA
 AVENIDA 15 No. 122 - 30 OFICINA 211 BOGOTÁ, COLOMBIA.

Vo.Bo. ARQUITECTO
[Signature]
 Matrícula No. 2570023802

Vo.Bo. ESTRUCTURAL
[Signature]
 Ing. Luis Eduardo Chavijo Moreno
 Matrícula No. 25202-01024CND

Vo.Bo. CONSTRUCTOR RESPONSABLE
[Signature]
 Ing. Luis Eduardo Clavijo Pacheco
 Matrícula No. 2520218367CND

Vo.Bo. ESTRUCTURAL
[Signature]
 Ing. Luis Eduardo Clavijo Pacheco
 Matrícula No. 25202-35097CND

OBSERVACIONES:

No.	Description	Fecha

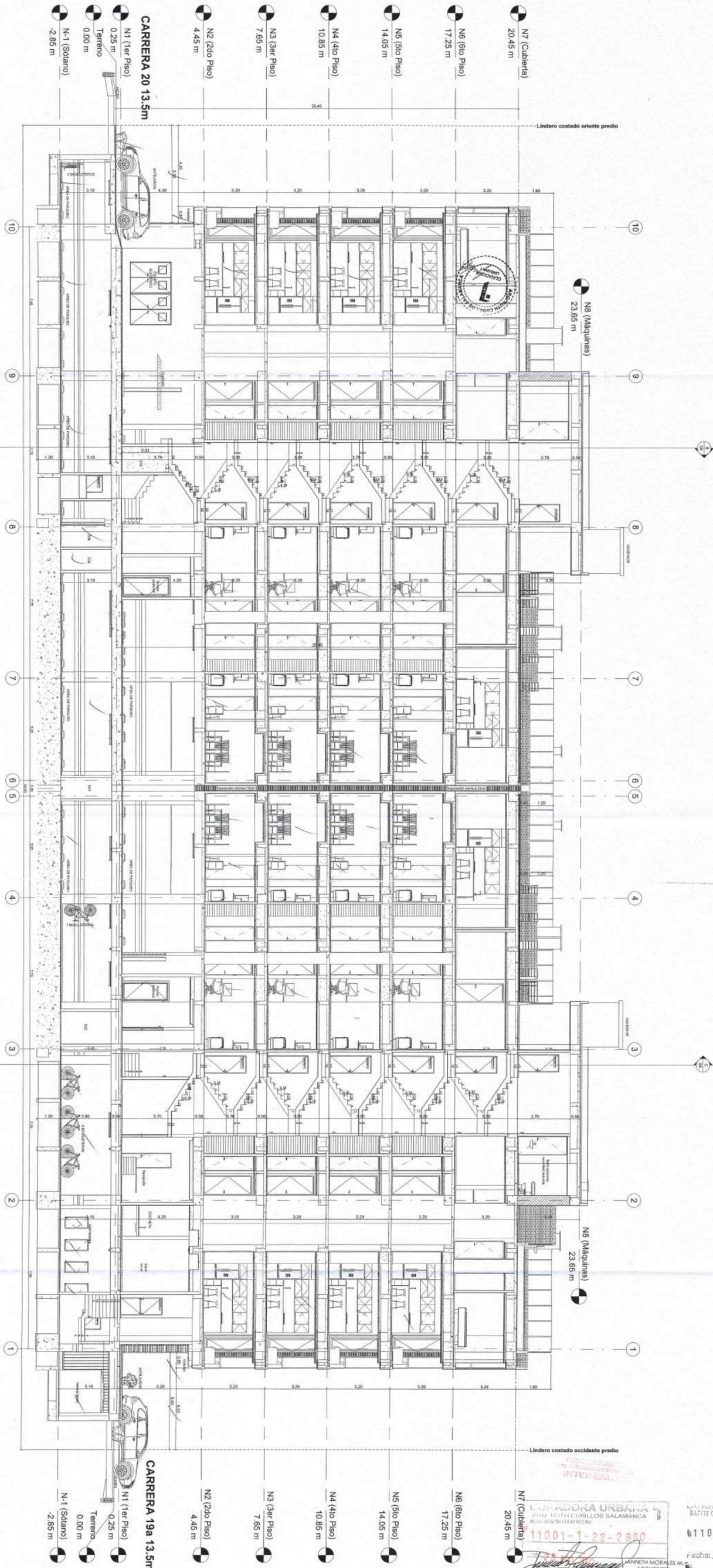
PROYECTO:
LIVING 107
 CARRERA 20 # 106A-80 Y
 CARRERA 19A # 106A-77

CONTIENE:
 CORTE FACHADA AISLAMIENTO LATERAL

ESCALA: 1:100

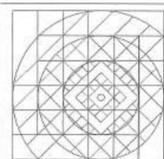
FECHA: 2022

PLANO No.
A07
 DE: 9



N7 (Cubierta) 20.45 m
 N6 (6to Piso) 17.25 m
 N5 (5to Piso) 14.05 m
 N4 (4to Piso) 10.85 m
 N3 (3er Piso) 7.65 m
 N2 (2do Piso) 4.45 m
 N1 (1er Piso) 0.25 m
 Terreno 0.00 m
 N-1 (Sótano) -2.85 m

N8 (Máquinas) 23.65 m
 N8 (Máquinas) 23.65 m
 N6 (6to Piso) 17.25 m
 N5 (5to Piso) 14.05 m
 N4 (4to Piso) 10.85 m
 N3 (3er Piso) 7.65 m
 N2 (2do Piso) 4.45 m
 N1 (1er Piso) 0.25 m
 Terreno 0.00 m
 N-1 (Sótano) -2.85 m



STELLA PACHECO ULLOA
 ARQUITECTA
 AVENIDA 15 No. 122 - 38. OFICINA 211 BOGOTÁ, COLOMBIA.

Vo.Bo. ARQUITECTO
[Signature]
 Matrícula No. 25700-23802
 Vo.Bo. ESTRUCTURAL
[Signature]
 Ing. Luis Eduardo Clavijo Morán
 Matrícula No. 25202-01024CND

Vo.Bo. CONSTRUCTOR RESPONSABLE
[Signature]
 Ing. Luis Eduardo Clavijo Pacheco
 Matrícula No. 25202-163587CND
 Vo.Bo. ESTRUCTURAL
[Signature]
 Ing. Luis Eduardo Clavijo Pacheco
 Matrícula No. 25202-358857CND

OBSERVACIONES:

No.	Description	Date

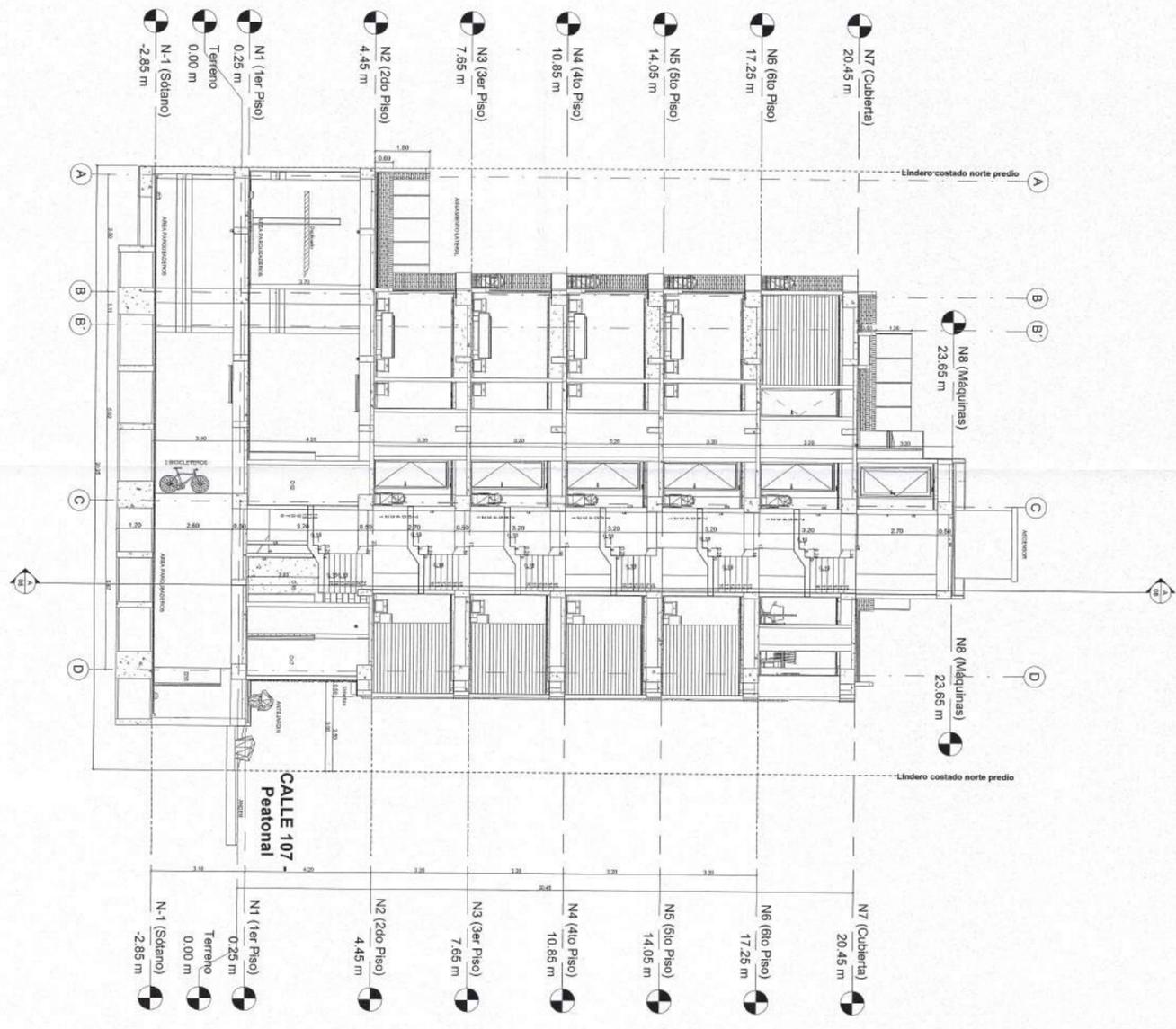
PROYECTO:
LIVING 107
 CARRERA 20 # 106A-80 Y
 CARRERA 19A # 106A-77

CONTENIENE:
CORTE LONGITUDINAL A-A
 ESCALA: 1 : 100
 FECHA: 2022

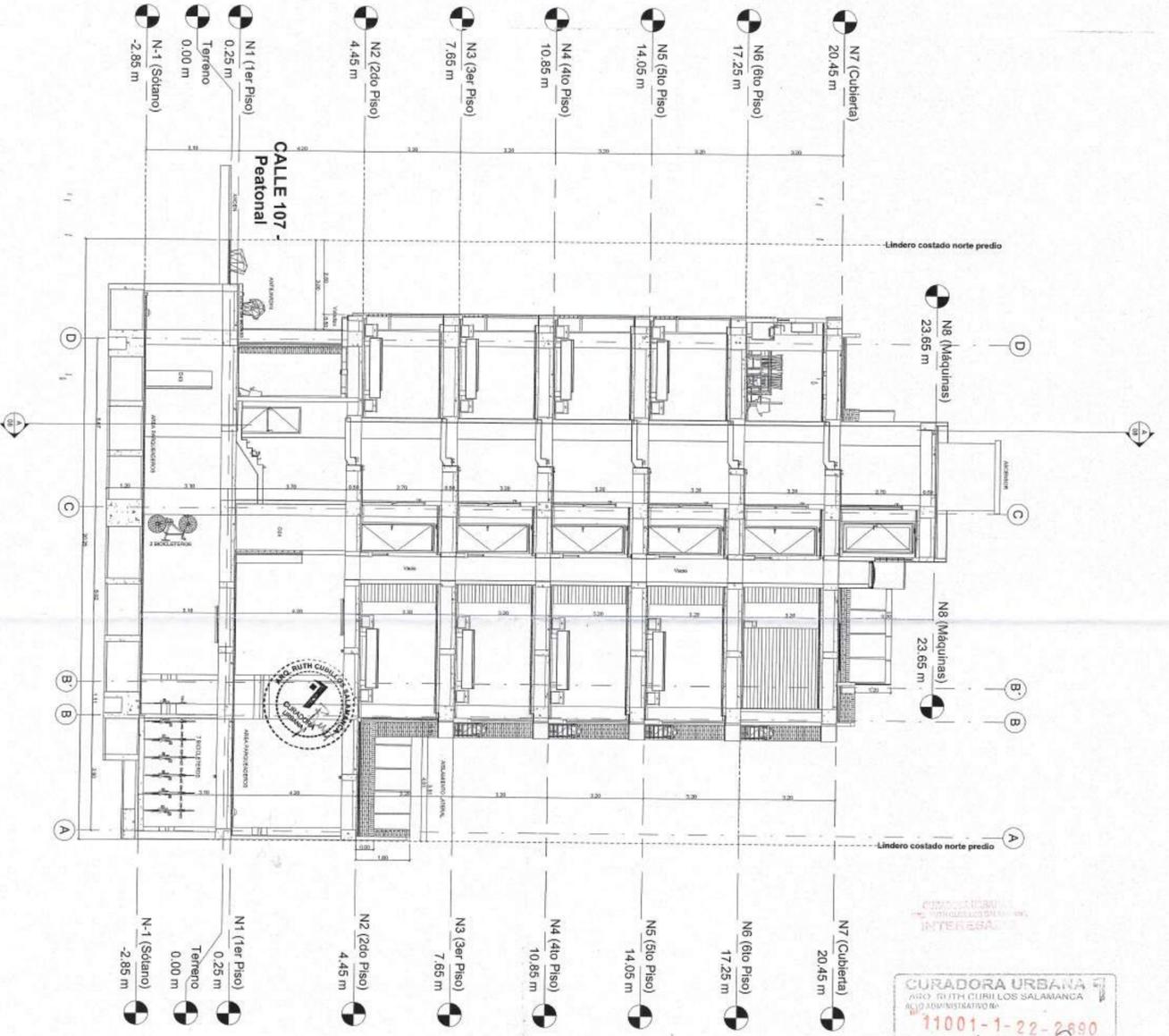
PLANO No.
A08
 DE: 8

CORTE LONGITUDINAL A-A
 INTERESA
 CORPORA URBANA
 RUTH CUSILLOS SALAMANCA
 RUTH CUSILLOS SALAMANCA
 N11001-1-21-4093
 Fecha: 06 MAY 2022
 CORPORA URBANA
 RUTH CUSILLOS SALAMANCA
 RUTH CUSILLOS SALAMANCA
 N11001-1-22-2880
 Fecha: 06 MAY 2022
 CORPORA URBANA
 RUTH CUSILLOS SALAMANCA
 RUTH CUSILLOS SALAMANCA
 N11001-1-21-4093
 Fecha: 06 MAY 2022

B CORTE TRANSVERSAL B-B
1 : 100

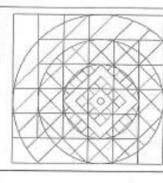


C CORTE TRANSVERSAL C-C
1 : 100



CURADORA URBANA
RUTH CUELLOS SALAMANCA
11001-1-22-2890
25/05/2022

PROYECTO URBANO
RUTH CUELLOS SALAMANCA
11001-1-21-4093
fecha: 06 MAY 2022



STELLA PACHECO ULLOA
ARQUITECTA
AVENIDA 15 No. 122 - 39. OFICINA 211 BOGOTÁ, COLOMBIA.

Vo.Bo. ARQUITECTO
[Signature]
Matrícula No. 25700-29882

Vo.Bo. ESTRUCTURAL
[Signature]
Ing. Luis Eduardo Clavijo Moreno
Matrícula No. 25202-01024CND

Vo.Bo. CONSTRUCTOR RESPONSABLE
[Signature]
Ing. Luis Eduardo Clavijo Pacheco
Matrícula No. 25202-185587CND

Vo.Bo. ESTRUCTURAL
[Signature]
Ing. Luis Salgado Clavijo Pacheco
Matrícula No. 25202-355837CND

OBSERVACIONES:

No.	Description	Fecha

PROYECTO:
LIVING 107
CARRERA 20 # 106A-80 Y
CARRERA 19A # 106A-77

CONTIENE:
CORTES TRANSVERSALES B-B
Y C-C

ESCALA: 1 : 100
FECHA: 2022

PLANO No.
A09
DE: 9