

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

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 solucione, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social KIO INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.		2. Identificación Número 901148127-1	
3. Representante legal de la persona jurídica YESID OSWALDO PLATA BARRERO		4. Identificación del representante legal 79905461	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022125		6. Dirección CARRERA 6 N 17 - 10 SUR	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al correo electrónico comercial@kio.com.co		8. Teléfono 3163083011 - 3177812147	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda K VELÓDROMO		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 15 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 5 N 15 - 93 SUR		13. Localidad - UPZ San Cristóbal - UPZ 33 SOSIEGO	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 2	
16. Licencia de urbanismo N/A		17. Licencia de construcción 1101-1-22-1323	
Fecha de ejecutoria N/A		Fecha de ejecutoria 29-abr.-2023	
Curaduría N/A		Curaduría 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 158		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 664.94	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 664.94		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0001DWKL		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 050S241713	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 16% \$ 176.772.528		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jul.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número SI	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número NO	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? FIDUCIARIA CENTRAL		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA CENTRAL	
Escritura o Contrato número 705		Fecha 09-jun.-2023	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA CENTRAL	
Contrato SI		Fecha 21-dic.-2021	
Vigencia SI		Prórroga SI	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de foto 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 planes aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230035		FECHA 02 MAR 2023	
Yesid Oswaldo Plata Barrero		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:		124 MAR 2023	
Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

IMPORTANTE:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230209389071855881

Nro Matricula: 50S-241713

Pagina 1 TURNO: 2023-53610

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 04:27:45 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-09-1976 RADICACIÓN: 76068304 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 22-09-1978

CODIGO CATASTRAL: AAA0001DWKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO EL CUAL LINDA: POR EL NORTE: EN 18,25 MTS. CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE RICARDO TIRADO MACIAS. POR EL ORIENTE: EN 11.45 MTS. CON LA CRA. 5, POR EL OCCIDENTE: EN 12,75 MTS. CON TERRENOS QUE SON O FUERON DE ANGEL MARIA CASTRO. Y POR EL SUR: CON LA OTRA MITAD DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION QUE SE ADJUDICO A MANUEL MARIA TRUJILLO...

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RESOLUCION (197) 07 SET.1988 POR LA CUAL SE EFECTUA UN CAMBIO DE MATRICULA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) KR 5 15 93 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

3) KR 5 15 93 S (DIRECCION CATASTRAL)

2) CRA 5 15-83 SUR

1) CRA 5 15-83 SUR (ACTUAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-04-1986 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 213 del 28-01-1986 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 160 DIVISION MATERIAL

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

DE: MEJIA ARAUJO FRANCISCO

DE: MEJIA TRUJILLO MANUEL

A: MEJIA ARAUJO FRANCISCO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-08-1969 Radicación: SN

Doc: OFICIO 2414 del 04-08-1969 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO





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

Certificado generado con el Pin No: 230209389071855881

Nro Matrícula: 50S-241713

Página 2 TURNO: 2023-53610

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 04:27:45 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 última página

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

DE: VALENCIA LUIS E.

A: LOAIZA NABOR DE JESUS

X

A: MEJIA ARAUJO FRANCISCO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-09-1976 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 02-02-1976 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: MEJIA ARANGO FRANCISCO

A: MEJIA REIGOZA M. EDITH

X

A: REIGOZA DE MEJIA M. DEL SOCORRO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-08-1992 Radicación: 1992-52860

Doc: OFICIO 1090 del 20-05-1992 JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: VALENCIA LUIS EMIRO

A: LOAIZA NABOR DE JESUS

A: MEJIA A. FRANCISCO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-08-1992 Radicación: 1992-52862

Doc: ESCRITURA 5269 del 23-06-1989 NOTARIA 2 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 313 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD 1/4 PARTE.

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

DE: REIGOZA DE MEJIA MARIA DEL SOCORRO

CC# 41304356

A: MEJIA REIGOZA MARIA EDITH

CC# 51831719 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-08-1992 Radicación: 1992-52862

Doc: ESCRITURA 5269 del 23-06-1989 NOTARIA 2 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 310 RESERVA USUFRUCTO

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

A: REIGOZA JIMENEZ MARIA DEL SOCORRO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-11-1992 Radicación: 73575

Doc: ESCRITURA 14888 del 04-11-1992 NOTARIA 27 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$1,500,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230209389071855881

Nro Matricula: 50S-241713

Pagina 3 TURNO: 2023-53610

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 04:27:45 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

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MEJIA REIGOZA MARIA EDITH

CC# 51831719 X

A: CARDENAS DE ALVAREZ GLORIA INES

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-11-1992 Radicación: 73575

Doc: ESCRITURA 14276 del 27-10-1992 NOTARIA 27 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 710 CANCELACION USUFRUCTO

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

A: REIGOZA DE MEJIA MARIA DEL SOCORRO

CC# 41304356

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-04-1993 Radicación: 22128

Doc: ESCRITURA 0214 del 29-09-1993 NOTARIA 22 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CARDENAS DE ALVAREZ GLORIA INES

A: MEJIA REIGOZA MARIA EDITH

CC# 51831719 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-04-1993 Radicación: 22359

Doc: ESCRITURA 0214 del 29-01-1993 NOTARIA 22 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MEJIA REIGOZA MARIA EDITH

CC# 51831714 X

A: CARO VDA DE AREVALO MERCEDES

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-02-1994 Radicación: 1994-12472

Doc: ESCRITURA 12676 del 16-12-1993 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CARO VIUDA DE AREVALO MERCEDES

CC# 21159419

A: MEJIA REIGOSA MARIA EDITH

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-02-1994 Radicación: 1994-12473

Doc: ESCRITURA 12676 del 16-12-1993 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230209389071855881 Nro Matrícula: 50S-241713

Página 4 TURNO: 2023-53610

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 04:27:45 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 última página

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MEJIA REIGOZA MARIA EDITH

CC# 51831719 X

(1)

A: LEAL JIMENEZ GUSTAVO

CC# 120875

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-05-1994 Radicación: 1994-33856

Doc: OFICIO 963 del 10-05-1994 JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: LEAL JIMENEZ GUSTAVO

CC# 120875

(2)

A: MEJIA REIGOSA MARIA EDITH

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-10-1995 Radicación: 1995-72891

Doc: OFICIO 2203 del 06-10-1995 JUZGADO 24 C.CTO. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE: LEAL JIMENEZ GUSTAVO

CC# 120875

(3)

A: MEJIA REIGOSA MARIA EDITH

X 9

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 10-10-1995 Radicación: 1995-72892

Doc: ESCRITURA 2200 del 07-09-1995 NOTARIA 17 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3.200.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA REIGOZA MARIA EDITH

CC# 51831719

A: REIGOSA DE MEJIA MARIA DEL SOCORRO

CC# 41304338 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-02-1996 Radicación: 1996-13919

Doc: ESCRITURA 3202 del 21-12-1995 NOTARIA 17 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6.000.000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: REIGOZA DE MEJIA MARIA DEL SOCORRO

CC# 41304356

A: VILLAMIL LAITON ELVIATILDE

CC# 41782724 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 18-12-1996 Radicación: 1996-102710

Doc: ESCRITURA 3089 del 29-11-1996 NOTARIA 17 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Certificado generado con el Pin No: 230209389071855881

Nro Matrícula: 50S-241713

Página 5 TURNO: 2023-53610

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 04:27:45 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 última página

ESPECIFICACION: : 815 OTROS ACTUALIZACION LINDEROS.AREA 158.00 M2.ANWEXA CERT. CATASTRO DISTRITAL GN 21520-101416-96.

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

A: VILLAMIL LAITON ELVIATILDE

CC# 41782724 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-05-2012 Radicación: 2012-51381

Doc: ESCRITURA 2084 del 25-05-2012 NOTARIA 21 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$4,000,000

Se cancela anotación No: 12

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

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

DE: LEAL JIMENEZ GUSTAVO

CC# 120875

A: MEJIA REIGOSA MARIA EDITH

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 15-08-2012 Radicación: 2012-77462

Doc: ESCRITURA 1848 del 20-06-2012 NOTARIA 17 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$92,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VILLAMIL LAITON ELVIATILDE

CC# 41782724

A: SANCHEZ CAMARGO JOSE GREGORIO

CC# 19356777 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 05-11-2014 Radicación: 2014-89276

Doc: OFICIO 146141 del 24-10-2014 SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA RESOLUCION 02203 DEL 24-10-14

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD

A: SANCHEZ CAMARGO JOSE GREGORIO

CC# 19356777 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 23-06-2017 Radicación: 2017-38669

Doc: OFICIO 84817 del 09-06-2017 SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO COACTIVO
RESOLUCION N.22055 DEL 09-06-2017

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD DE BOGOTA D.C

A: SANCHEZ CAMARGO JOSE GREGORIO

CC# 19356777 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230209389071855881

Nro Matricula: 50S-241713

Pagina 6 TURNO: 2023-53610

Impreso el 9 de Febrero de 2023 a las 04:27:45 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 022 Fecha: 25-07-2022 Radicación: 2022-47575

Doc: ESCRITURA 705 del 09-05-2022 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$270,145,000

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: SANCHEZ CAMARGO JOSE GREGORIO

CC# 19356777

A: FIDEICOMISO PROYECTO K VELODROMO NIT 8900530363 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA CENTRAL S.A. NIT 8001713721

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *22*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 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: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2012-66601 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reatech

TURNO: 2023-53610

FECHA: 09-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

Bogotá D.C., 13 de febrero de 2023.

Señores

SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT DE BOGOTÁ D.C.

COADYUVANCIA

ÁNGELA MARÍA PÉREZ GUACANEME, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 1.020.715.303 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Apoderada General obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., según **PODER GENERAL** amplio y suficiente otorgado a su favor mediante Escritura Pública número siete mil cincuenta y nueve (7059) de fecha veintiuno (21) de noviembre del dos mil veintidós (2022), de la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por **CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259 expedida en Bogotá D.C., Representante Legal Suplente del Presidente de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO K VELÓDROMO**, identificado con NIT 830.053.036-3, constituido mediante documento privado de fecha veinticuatro veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), por el presente escrito y en la citada calidad, **COADYUVA** a la sociedad **KIO INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, identificada con el Nit. Número 901.148.127-1 y/o a quien esta designe para que adelante ante la **SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT DE BOGOTÁ**, con el fin de adelantar el trámite de **OBTENCIÓN DEL PERMISO DE ENAJENACIÓN** donde se adelantará el proyecto.

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 ninguna responsabilidad** en el desarrollo del proyecto de construcción ni la promoción o ventas que se vayan a realizar sobre los inmuebles que forman parte del fideicomiso.

Atentamente,



ÁNGELA MARÍA PÉREZ GUACANEME

C.C. No. 1.020.715.303 de Bogotá D.C.

Apoderada General de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO K**

VELÓDROMO NIT 830.053.036-3.

ALAN KROSS

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

La sociedad _____ con NIT _____, con domicilio principal en _____, con representante legal _____ mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número No. _____ de _____ quien para efectos de éste contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte y por la otra parte _____ mayor de edad y con domicilio en la ciudad de _____, identificado con la Cédula de Ciudadanía número _____ de _____ quien para efectos de este contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA de bien inmueble, en adelante la promesa, se registrá por la siguiente cláusulas:

PRIMERA. -OBJETO: El **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender al **PROMITENTE COMPRADOR** y éste promete comprar el bien inmueble que se describe a continuación:
_____ Propiedad Horizontal, ubicado en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, _____. El _____ tiene un área de _____ y su matrícula inmobiliaria es el número _____ y sus linderos y demás especificaciones obran dentro de la Escritura Pública número _____ del _____ de la NOTARIA _____ de Bogotá, mediante la cual el **PROMITENTE VENDEDOR** hizo la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que no obstante la descripción anterior del inmueble la promesa de venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDA. -TITULO: El inmueble anterior fue adquirido por el **PROMITENTE VENDEDOR** mediante compra del terreno con matrícula inmobiliaria N. _____ como consta en la Escritura Publica No. _____ del _____ de _____ de _____ de la Notaria _____ del Círculo de Bogotá D.C. La construcción del edificio del promitente vendedor fue sometida a Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo a la Escritura Publica _____ del _____ de la Notaria _____ del Círculo de Bogotá D.C.

TERCERA. -PRECIO: El precio de Venta prometido es la suma de (\$ _____) _____ de Pesos M/L que el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

- _____
- _____

CUARTA.- FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN: Las partes aquí presentes, acuerdan firmar escritura pública de compraventa el próximo _____ de _____ de _____ en la Notaría _____ del Círculo de Bogotá D.C. a las _____

PARÁGRAFO: La fecha de Escritura puede variarse de común acuerdo entre las partes.

QUINTA. -CLAUSULA PENAL: EL **PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR** acuerdan como cláusula penal por incumplimiento

SEXTA. -PRORROGA: El plazo para la celebración de la Escritura Pública de Compraventa, como los valores del negocio jurídico antes mencionados, la cláusula penal y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito.

SEPTIMA. - ENTREGA: la entrega efectiva, real y material del inmueble se efectuará por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR** el día _____ de _____ de _____, fecha desde la cual serán por cuenta del comprador los gastos del apartamento tales como: administración, impuestos prediales y otros.

En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública a través de la cual se de cumplimiento a esta Promesa el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga frente al **PROMITENTE COMPRADOR** a entregar el inmueble al **PROMITENTE COMPRADOR** libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. A paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, a salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o

acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al **PROMITENTE COMPRADOR**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al **PROMITENTE COMPRADOR**.

OCTAVA. -ENTREGA DE BIENES DE USO Y GOCE COMUN: Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio, tales como zona de recreación y salón comunal, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. En la entrega se incluirán los documentos garantía de los equipos técnicos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

NOVENA. -PAGO DE IMPUESTO PREDIAL: EL PROMINENTE VENDEDOR cancelará la totalidad del impuesto predial correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorgue la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de la venta.

DECIMA. -DESENGLOBE DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a efectuar los trámites ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro, correspondientes al desenglobe del inmueble objeto de la venta.

DECIMA PRIMERA. -SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR realizará todos los trámites requeridos para el saneamiento del inmueble objeto de la venta, antes de la entrega de este.

DECIMA SEGUNDA. -VALORIZACION: la valorización solo podrá ser asumida por el comprador cuando se tenga el derecho de dominio o sea el poseedor del inmueble al momento de la de la asignación del gravamen, de lo contrario dicha valoración será asumida por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

DECIMA TERCERA. -GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre el **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR**. Los gastos que demande la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos será por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**.

DECIMA CUARTA. -MERITO EJECUTIVO: Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en el contraídas.

DÉCIMA QUINTA. CESION: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contrato concedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

DECIMA SEXTA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta promesa de compraventa, las direcciones de notificación del **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR** serán las siguientes:

PROMITENTE VENDEDOR _____

PROMITENTE COMPRADOR _____

Para constancia el presente contrato se firma en la Ciudad de Bogotá a los ____ días del mes de _____ del año _____, en dos ejemplares del mismo valor.

EI PROMITENTE VENDEDOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

NOTARÍA -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: -----

REFERENCIA CATASTRAL MATRIZ: -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: -----

NOMBRE O DIRECCIÓN: -----

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: -----

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO **VALOR DEL ACTO**

ESPECIFICACIÓN CODIGO

COMPRAVENTA \$

CONSTITUCION DE HIPOTECA \$

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___ SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO **IDENTIFICACIÓN**

ACTO I – COMPRAVENTA -----

EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO -----

**DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE
COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO
AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO K VELÓDROMO**

NIT. 830.053.036-3

FIDEICOMITENTE GERENTE – CONSTRUCTOR -----

KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. **NIT. 901148127-1**

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES): -----

A: **C.C. No.**

ACTO II - HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA -----

DE: **C.C. No.**

A: BANCO XXXXXXXXXXXX **NIT.**

En la Ciudad de Bogotá, departamento de Cundinamarca en la República de Colombia a los _____ (_____) días del mes de _____ del año **Dos Mil Veintidós (2024)**, al despacho de la **Notaría** _____, de la cual es Notaria Titular _____ se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

ACTO I – COMPRAVENTA: -----

Comparecieron con minuta escrita:

(i) -----, mayor de edad, identificado con cédula de extranjería número -----, quien obra como **APODERADO ESPECIAL** de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaria Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, según **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** otorgado por **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 de Medellín, Representante Legal de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, adjuntos para su protocolización, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** con NIT **830.053.036-3**, constituido mediante Escritura Pública -----, patrimonio autónomo que en adelante se denominará **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO**. -----

(ii) -----, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de -----, identificado con la cédula -----, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación legal de la sociedad **KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.** identificada con el NIT. 901148127-1, sociedad comercial -----

-----, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se conformó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** y quien para efectos del presente contrato tendrá la calidad de **GERENTE – CONSTRUCTOR** del proyecto inmobiliario denominado **K VELÓDROMO PROPIEDAD HORIZONTAL** el cual se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal; y

(iii) _____ mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en _____, identificado(a)(s) con cédula (s) de ciudadanía número(s) _____ expedida en _____, de estado civil _____, obrando en su propio nombre y representación, quien(es) para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. _____

Hemos convenido celebrar por este instrumento público contrato de compraventa, que se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las cláusulas que a continuación se indican, previos los siguientes considerandos: _____

PRIMERA: Que mediante escritura pública número _____

_____, se celebró entre el señor _____ como FIDEICOMITENTE APORTANTE, la sociedad _____, como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, _____, como FIDEICOMITENTE aportantes de recursos monetarios y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como LA FIDUCIARIA, un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO K VELÓDROMO, conformado por el inmueble ubicado en la Carrera 5 n 15 – 93 sur, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria números _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. --

SEGUNDA: Que Mediante el Acto Primero de la Escritura Pública _____

_____, para incrementar el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO K VELÓDROMO,

TERCERA: Se realizó el Reglamento de Propiedad Horizontal mediante escritura -

_____ del proyecto antes citado del proyecto inmobiliario K Velódromo

CUARTA: Que a través de la Escritura Pública número se transfirió a título de Fiducia Mercantil el inmueble identificado con las matrícula inmobiliaria número _____,

QUINTA: De acuerdo con lo anterior, el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A., es titular del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. _____, de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Bogotá y de acuerdo con lo establecido en el Art. 738 y siguientes del Código Civil Colombiano.

SEXTA: Que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, suscribió (eron) un contrato de promesa de compraventa en calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(S)**, con la sociedad ----- en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, en virtud del cual éste último se obligó a transferir a título de venta a favor de(l) (los) promitente (s) comprador(a) (es) y éste (estos) se obligó (aron) a comprar a aquel, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre (el) (los) inmueble(s) que se describen y alinderan en la cláusula primera de este acto, los cuales son de propiedad del **FIDEICOMISO K VELÓDROMO**. -----

SEPTIMA: EL **TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO**, es decir el **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, celebra la presente transferencia, cumpliendo con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**, mediante el contrato de fiducia mercantil antes citado y teniendo en cuenta la calidad de propietario fiduciario del derecho de dominio del lote sobre el cual se desarrolla el citado proyecto inmobiliario. -----

Previos los anteriores considerandos las partes acuerdan las siguientes: -----

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO es decir el **FIDEICOMISO K VELÓDROMO**, cuyo vocero y administrador fiduciario es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, celebra la presenta venta teniendo en cuenta la calidad de propietario fiduciario del derecho de dominio del lote sobre el cual se desarrolla el citado proyecto inmobiliario y en cumplimiento con la instrucción impartida por **EL GERENTE- CONSTRUCTOR**, por este instrumento transfiere a título de **COMPRAVENTA**, a favor de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **APARTAMENTO _____ UBICADO EN LA _____, EN EL MUNICIPIO DE BOGOTÁ**, sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública número ----- Notaria ----- del Circulo Notarial de Bogotá, determinado(s) y alindado(s), en forma particular y general, así: **APARTAMENTO _____ UBICADO EN LA _____, EN EL MUNICIPIO DE BOGOTÁ**

El inmueble antes descrito se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número ----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y catastral matriz No. -----

Parágrafo: No obstante la mención de cabida y linderos el (los) inmueble(s) objeto de esta venta, se transferirá(n) como cuerpo cierto, y en ella quedan comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar a conformidad.-----

CLÁUSULA SEGUNDA.- LINDEROS GENERALES: El (los) inmueble(s) que se promete(n) en venta mediante este contrato, hace(n) parte del Proyecto denominado K VELÓDROMO, que se construye sobre el Lote Ubicado en la ----- en el Municipio de Bogotá, con un área de ----- M2, conforme a lo previsto en la escritura pública No. ----- otorgada en la Notaría -----, y las siguientes medidas y linderos: --

POR EL ORIENTE: -----; POR EL OCCIDENTE -----; POR EL SUR -----; POR EL NORTE -----

A este inmueble le corresponde la Referencia Catastral número ----- y matrícula inmobiliaria matriz ----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -----

CLÁUSULA TERCERA. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) en el presente contrato, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada copropietario, sino conforme al Régimen de propiedad horizontal al que se encuentra(n) sometido(s), el derecho de copropiedad en los porcentajes señalados para cada uno de el(los) inmueble(s), en éste último, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del año dos mil uno (2.001) y en el Reglamento de Copropiedad protocolizado mediante Escritura Pública número -----; la cual se encuentra debidamente registrada. -----

Parágrafo: **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y a sus reformas y/o adiciones, y por consiguiente, además del dominio

individual de los bienes especificados, adquiere(n) el derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones y porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, 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 presente escritura pública y/o entrega material del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, fijadas por sus Copropietarios y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. -----

CLÁUSULA CUARTA.- TRADICIÓN Y TITULOS DE ADQUISICIÓN: El **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** adquirió el inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario **K VELÓDROMO PROPIEDAD HORIZONTAL**", así: -----

a) Inicialmente, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO K VELÓDROMO adquirió el lote de terreno identificados con el folio de matrícula inmobiliaria N. ----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil irrevocable efectuada por el señor ----- en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, mediante la escritura pública ----- Notaría ----- del Circulo de Bogotá, debidamente registrada. -----

CLÁUSULA QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total de el(los) inmueble(s) objeto de venta es la suma de _____

PESOS (\$ _____) MCTE, los cuales serán cancelados de la siguiente manera:

1. La suma de _____ **PESOS (\$ _____) MONEDA LEGAL**, que **EL FIDEICOMISO** declara tener recibidos de _____, a su entera satisfacción.-----

2. El saldo, es decir la suma de _____

PESOS MONEDA LEGAL (\$ _____), con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, por **BANCO _____ S.A.**, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s), en los términos y condiciones expresados en el Contrato de Hipoteca que se celebrará más adelante en este mismo instrumento. -----

Parágrafo primero: Desde la fecha de suscripción de la presente escritura pública y hasta la fecha del desembolso del crédito aprobado, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá(n) y pagará (n) a **EL GERENTE - CONSTRUCTOR**, intereses sobre el monto del desembolso a la tasa del UNO por ciento (1,00%) mensual vencido. Pasados los treinta (30) días calendario siguientes a la firma de la presente escritura y hasta la fecha de abono efectivo de la parte del valor de la transferencia a ser financiada por **BANCO XXXXXXXX S.A**, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) intereses moratorios a la orden del **GERENTE - CONSTRUCTOR** liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia. -----

Parágrafo segundo: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) desde ya a **BANCO XXXXXXXX S.A**, para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente al **FIDEICOMISO**, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo, o en su defecto, mediante el pago directo, girando el excedente si lo hubiere a favor de este último. -----

Parágrafo tercero: En el evento en que **BANCO XXXXXXXX S.A** haga el desembolso del préstamo por un menor valor, la diferencia del mismo será cancelada directamente al **FIDEICOMISO** con recursos propios por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** dentro de los quince (15) días calendario siguientes al desembolso con sus respectivos intereses. -----

Parágrafo Cuarto: Si por cualquier circunstancia el **BANCO XXXXXXXX S.A**, no desembolsa el crédito, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, se constituirá(n) en deudores del **FIDEICOMISO** y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada o la presente compraventa se rescindirá de mutuo acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha en que se haya conocido la negativa del desembolso y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, reconocerá(n) una suma igual a la pactada como arras. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura de resciliación de este contrato, sumas que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la presente compraventa. En todo caso cualquier proceso judicial que se deba iniciar quien se obliga a su ejecución es el **GERENTE - CONSTRUCTOR**. -----

Parágrafo Quinto: No obstante, el precio y la forma de pago pactada, las partes renuncian a la condición resolutoria derivada del presente contrato, haciendo por tanto

la presente transferencia a título de compraventa firme e irrevocable. -----

Parágrafo Sexto: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Art. 61 de la Ley 2010 de 2019 por lo que, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma manifiestan: Que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para determinar el valor real de la transacción. -----

ESTA DECLARACION SE HACE DE MANERA LIBRE Y ESPONTANEA POR PARTE DE NOSOTROS LOS COMPARECIENTES SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DEL NOTARIO-----

Parágrafo Séptimo: EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que está(n) adquiriendo el (los) inmueble(s), objeto de este contrato, provienen de actividad lícita y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente con la recepción o lavado de activos, sancionados por la Ley Penal colombiana. -----

CLÁUSULA SEXTA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES: EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO garantiza que el (los) inmueble(s) objeto de la presente contrato de compraventa es (son) de su plena y exclusiva propiedad, que no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior al presente y en la actualidad lo(s) posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentra(n) libre(s) de todo tipo de limitaciones o condiciones, hipotecas, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones y en general de cualquier otro factor que pudiere afectar el derecho de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** excepción de aquellas constituidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que fue sometido dicha fase del proyecto inmobiliario. En relación con los vicios de la construcción y cualquier vicio redhibitorio por haber sido construido el proyecto K VELÓDROMO PROPIEDAD HORIZONTAL, bajo la responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien exonera de las

obligaciones de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como vocera del **FIDEICOMISO K VELÓDROMO**, de conformidad con los términos que establece la Ley y de lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al Fideicomiso. -----

Parágrafo Primero: No obstante lo anterior, la sociedad **KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.** en su calidad de **GERENTE-CONSTRUCTOR**, se obliga al saneamiento del (los) inmueble(s) por evicción y vicios redhibitorios. -----

Parágrafo segundo: El **GERENTE-CONSTRUCTOR** declara mediante este público instrumento que el comodato precario que se constituyó a favor suyo exclusivamente para el desarrollo del proyecto **K VELÓDROMO**, se cancela en la cuota parte que corresponde al bien que aquí se enajena. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA.- ENTREGA: EL **GERENTE-CONSTRUCTOR** hará la entrega material del (los) inmueble(s) objeto de venta por este contrato, dentro de los Treinta (30) días calendario siguientes de la firma de la presente escritura pública de transferencia, siempre y cuando se haya surtido el pago total del inmueble por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**; entrega que se realizara mediante Acta e inventario detallado. -----

A su vez **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** se obliga a subsanar, los posibles defectos u omisiones que se presenten al momento de la entrega material del inmueble, y que deberán constar en la respectiva acta. -----

En caso de ocurrir algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **GERENTE – CONSTRUCTOR**, como el incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, huelga del personal del **GERENTE – CONSTRUCTOR**, de sus contratistas o de sus proveedores, fuerza mayor o caso fortuito etc., el plazo para la entrega se prorrogará por un término de noventa (90) días contados a partir de la fecha inicialmente pactada, o del inconveniente que así lo demande, sin que esto constituya causal de incumplimiento, para tal efecto dicha sociedad, dará aviso a través de comunicación escrita dirigida **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en donde señalarán fecha, hora y entrega. -----

Parágrafo Primero: Se deja expresa constancia de que el (los) inmueble(s) objeto de la presente venta se entregará(n) por parte de **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. En el evento que las empresas encargadas de la

instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **GERENTE - CONSTRUCTOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del **EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** ni de **EL GERENTE - CONSTRUCTOR**, ni genere ningún tipo de indemnización. -----

Parágrafo Segundo: La entrega y recibo del (los) inmueble(s) como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del proyecto inmobiliario K Velódromo, por ser estos indispensables para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación del conjunto e imprescindibles para su uso o de disfrute de los bienes privados, y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, conforme lo estipula la Ley 675 de 2001. -----

Parágrafo Tercero: Los bienes no esenciales fueron entregados el día que se llevó a cabo la realización de la primera asamblea de copropietarios del proyecto inmobiliario K Velódromo

Parágrafo Cuarto: No obstante el término convenido para la entrega, **EL GERENTE - CONSTRUCTOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega de el (los) inmueble(s) objeto de venta 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 por la empresa respectiva, o por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL GERENTE- CONSTRUCTOR**, o por solicitud de reformas a los inmuebles de más del veinticinco por ciento (25%) de **LOS ADQUIRENTES**, se exonera a **EL GERENTE -CONSTRUCTOR** de cualquier tipo de responsabilidad frente a la imposibilidad de realizar la entrega de los inmuebles señalados en la cláusula primera de este contrato; eventos que se notificaran por escrito a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

Parágrafo Quinto: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL GERENTE -CONSTRUCTOR**, en calidad de constructora de conformidad con la ley.

Parágrafo Sexto: No obstante la forma de entrega **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega del inmueble que por este instrumento público adquieren;

razón por la cual, con la suscripción del presente instrumento exoneran expresamente al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la entrega del (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia.

Parágrafo Séptimo: Si **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada probada o atribuyendo razones de carácter personal, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O VENDEDOR, o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de recibir el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

CLÁUSULA OCTAVA.- PAZ Y SALVO, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: EL **TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO** transfiere el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones de todo orden, conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. En consecuencia, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todo impuesto, tasa, contribución y valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al (los) inmueble(s) a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa. -----

Parágrafo: Son de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la suscripción de la presente escritura pública, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del (los) inmueble(s) objeto de este contrato. -----

CLÁUSULA NOVENA.- SERVICIOS PUBLICOS: EL **TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO** pagó a las empresas de energía, gas acueducto y alcantarillado, los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores. -----
EL GERENTE -CONSTRUCTOR -la sociedad **KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.** entrega el (los) inmueble(s) dotados de los servicios públicos antes señalados. Respecto del servicio de instalación de línea telefónica **EL GERENTE - CONSTRUCTOR** solicitó a la Empresa de Telecomunicaciones la disponibilidad de la respectiva línea, pero no se compromete a la instalación de la

misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas serán cancelados por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación emitida por la Empresa de Telecomunicaciones. En todo caso **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO** no es responsable si la Empresa de Telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. La responsabilidad del **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO** se limitó a la radicación del proyecto, las solicitudes respectivas y la construcción por parte del **GERENTE-CONSTRUCTOR** de las obras interiores de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Empresa de Telecomunicaciones. -----

Parágrafo Primero: El valor de la conexión de energía eléctrica (energización), que se generará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997.

Parágrafo Segundo: El valor de la conexión (acometida y medidor) del servicio de gas natural que, se generará por una sola vez, será por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, la Resolución de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – número 108 de 1997.

CLÁUSULA DÉCIMA.- REFORMAS TOTALES O PARCIALES: Las partes manifiestan de manera expresa que en caso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de lo(s) inmueble(s) objeto de este contrato, **EL GERENTE - CONSTRUCTOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, como tampoco responderán por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** solo responderán 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 GERENTE -CONSTRUCTOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas al (los) inmueble(s) que no hayan sido efectuados por él mismo. -----

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO: **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los

gastos notariales de la presente escritura pública de compraventa, el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) de impuestos de gobernación, impuesto de registro y derechos de inscripción por la presente compraventa, y el ciento por ciento (100%) de los gastos notariales, impuesto de registro y derechos de inscripción en el registro generados con ocasión a la constitución de hipoteca para la compra del inmueble objeto de la transferencia, serán asumidos por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. – TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR. Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del proyecto denominado **K VELÓDROMO**, se basarán en la siguiente distinción:

DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** proceda con las reparaciones pertinentes.

- 1. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año, contados a partir de la entrega del inmueble.

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término.

- 2.** La garantía respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez después de un (1) año, el cual empezará a contar a partir de la fecha de entrega del inmueble, siempre y cuando el inmueble permanezca en el estado en que se entrega, por ello es importante que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** siga(n) las recomendaciones establecidas en el manual del propietario.

Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l)(los) inmueble(s) por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de un (1) año contado a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

Parágrafo Primero: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** únicamente responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas, legales y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

Parágrafo Segundo: **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que han sido expresamente advertido(s) sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por este motivo los pisos, paredes y/o techos, pueden fisurarse; sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete a **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** respecto de vicios ocultos o redhibitorios que afecten al inmueble.

DÉCIMA TERCERA. - CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA: Con la suscripción del presente instrumento público **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL GERENTE – CONSTRUCTOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL GERENTE – CONSTRUCTOR**, por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA CUARTA. - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL GERENTE – CONSTRUCTOR**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto denominado "**K VELÓDROMO**", y en consecuencia no es responsable ni

debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

Presente(s) _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en _____, identificado(s) con cédula (s) de ciudadanía número(s) _____ expedida en _____, en su calidad de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiestan que: _____

- a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se les hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción.
- b) Declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado **K VELÓDROMO** y se obliga a cumplir las normas que lo rigen.
- c) Conoce(n) la existencia de la casa modelo y permitirá(n) el libre acceso a dicho inmueble, igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto.
- d) Declara(n) conocer y aceptar que con el otorgamiento del presente instrumento **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con relación a los inmuebles objeto de este contrato.
- e) Renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega de el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta.
- f) Acepta que la sociedad **KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, GERENTE Y CONSTRUCTOR** cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles para efectuar los arreglos de el(los) inmueble(s) que haya(n) sido registrados en el Acta de Entrega y para gestionar la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados.
- g) Conoce(n) que **EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO**, se reserva la facultad de corregir errores en el reglamento de propiedad horizontal al que fue sometida el proyecto **K VELÓDROMO** hasta vender la última unidad y hacer modificaciones de unidades no transferidas, siempre que las mismas no alteren la seguridad ni salubridad del Conjunto, ni afecte el área adquirida de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Así mismo, en el evento de que cualquier entidad que controle, vigile o tenga injerencia en la propiedad horizontal o que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija

- al constructor alguna modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de sus funciones o del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad de ventas, se entiende que los futuros copropietarios autorizan, sin ninguna objeción y sin necesidad de consulta previa, a menos que dichos cambios obedezcan a ajustes en el área adquirida, a **EL GERENTE - CONSTRUCTOR**, para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que apruebe las modificaciones y si el cambio es respecto de área adquirida autorización del propietario en dicho sentido, Si es del caso. **EL GERENTE - CONSTRUCTOR**, se reserva el derecho de modificar el reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de solicitar autorización expresa a los copropietarios del proyecto **K VELÓDROMO** a menos de que las modificaciones o reformas obedezcan a temas de área de las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario.
- h) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** no participó en el desarrollo del proyecto **K VELÓDROMO** ni como constructor, ni como interventor, ni como enajenador ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material de los inmuebles objeto de esta compraventa no corresponden ni al **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** ni a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores, pues en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO K VELÓDROMO**, y en desarrollo del objeto del contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del citado Fideicomiso únicamente administra los recursos vinculados, permite a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el desarrollo del citado proyecto en el bien inmueble propiedad del Fideicomiso y transfiere las unidades resultantes del mismo a los adquirentes, en su calidad de propietario fiduciario.
- i) Declara a paz y salvo a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** por todo concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del referido **FIDEICOMISO**.
- j) Que bajo la gravedad de juramento declara (n) que los dineros con los que ha (n) pagado el precio pactado para la(s) unidad(es) privada(s) que adquiere (n)

no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y/o al **FIDEICOMISO** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público se obliga(n) irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, al **FIDEICOMISO** y a **EL GERENTE – CONSTRUCTOR**; así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga (n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto.

Presente, -----, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de -----, identificado con la cédula de ciudadanía -----, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación legal de la sociedad **KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.** identificada con el NIT. 901148127-1, sociedad comercial con domicilio principal en Bogotá, constituida mediante documento privado -----, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se conformó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** y quien para efectos del presente acto jurídico tendrá la calidad de **GERENTE** y **CONSTRUCTOR** del proyecto **K VELÓDROMO**, por el presente instrumento público manifiesta que acepta y conoce las obligaciones que a su cargo se desprenden de este contrato, asumiendo entre otras las siguientes: -----

- a. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de el(los) inmueble(s) vendido(s) por este contrato, en los términos de ley.
- b. Responder ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la construcción y terminación del proyecto **K VELÓDROMO**, así como por el desarrollo y las especificaciones de los bienes resultantes de la misma, por la calidad de los

- materiales, por la entrega material de el(los) inmueble(s), por la estabilidad de la obra y en general por todas las obligaciones que se deriven de la construcción.
- c. Entregar el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, el día indicado en la cláusula séptima del presente instrumento público, 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 esta escritura. Los reajustes que se causen o liquiden respecto de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, por las Empresas de teléfono, energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado, a partir del otorgamiento de la presente escritura pública serán por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. La entrega de los bienes de uso exclusivo, y los bienes comunes de uso y goce general serán entregados de acuerdo a los parámetros en la ley 675 de 2.001.
- d. Desenglobar el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato ante la Oficina de Catastro, en el momento que efectúe la última venta de el(los) inmueble(s) que conforma el proyecto K, del cual hace(n) parte. -----
- e. Declara indemne a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como sociedad Fiduciaria y como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO K VELÓDROMO** por cualquier reclamo derivado de la calidad de la construcción del proyecto.-----

ACTO II-----

0219 - HIPOTECA ABIERTA -----

HIPOTECA- BANCO XXXXX S.A.

CLÁUSULA ESPECIAL 1: Se deja constancia por parte del **EL TRADENTE - PROPIETARIO FIDUCIARIO** y del **EL GERENTE -CONSTRUCTOR** que el proyecto **K VELÓDROMO**, cuenta con una Administración y como al momento de la firma del presente instrumento, se trata de una vivienda nueva que no se ha entregado previamente, no se han causado las expensas que exige el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto. -----

Por lo tanto, mediante el presente instrumento se protocoliza certificado expedido por el administrador en el que consta que no se ha generado pago de expensas por el inmueble objeto de la transferencia. Presente los compradores manifiestan que conocen y aceptan que el inmueble que adquieren no ha generado pago de

expensas y que exoneran al notario de toda responsabilidad por esta manifestación.

CLAUSULA ESPECIAL 2: LAS PARTES manifiestan que para efectos de la presente escritura se está utilizando el PAZ Y SALVO del globo mayor en el cual fue construida la vivienda conforme al artículo 27 de la ley 14 de 1983. Que a la fecha de la presente escritura no existe referencia catastral individual y por tanto no existe saldo en el impuesto predial. Que si al momento de realizar el riego de las diferentes unidades privadas por parte del IGAC, se genera algún saldo en el predial de las unidades privadas objeto de este contrato, queda claro que este saldo se genera con posterioridad a la presente escritura y por tanto será asumido por el(los) comprador(es). -----

CLÁUSULA NOTARIAL: SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA DE FAMILIA A EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) - LEY 258 DE 1996 MODIFICADO LEY 854 DE 2003: El suscrito notario en cumplimiento a lo ordenado por la ley 258 del 17 de enero de 1.996, sobre la afectación a vivienda familiar, le pregunto al **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, Bajo la Gravedad del Juramento acerca de si es casado, si tiene Vigente la Sociedad Conyugal, Unión Marital de Hecho, y si posee algún bien afectado a vivienda familiar. El(la)(los) compareciente(s) respondió(eron) que su estado civil es de _____

Que _____ tiene otro bien afectado a vivienda familiar y que _____ afecta a vivienda familiar el bien inmueble que acaba de adquirir. El Notario advirtió a los contratantes que la ley establece que "Quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

CLAUSULA AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: Las partes intervinientes en el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 y el decreto 1579 de 2012, solicitamos y aceptamos que dentro del trámite de otorgamiento y registro de la presente escritura pública ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos que se está surtiendo ante esta Notaría, se nos notifique o comunique cualquier decisión o requerimiento por medio del correo electrónico que se relaciona abajo de nuestras respectivas firmas, en señal de consentimiento. =====

INFORMADOS LOS USUARIOS manifiestan que el registro de esta escritura lo harán de manera FÍSICA O VIRTUAL (). Se informa al usuario que si escoge la forma virtual, deberá esperar a que se complete el proceso en línea. Si insiste en querer cambiar a la forma física deberá cancelar una firma digital adicional que se requiere para volver a subir la copia al VUR, y como el proceso comienza

nuevamente desde cero, debe esperar tres (3) días hábiles para recoger sus copias y liquidaciones. =====

INDAGADOS LOS USUARIOS POR EL NOTARIO EXPRESARON SU DESEO DE QUE LE SEAN EXPEDIDAS LAS SIGUIENTES COPIAS: UNA PARA LA COMPRADORA, UNA PARA LA OFICINA DE REGISTRO, UNA QUE PRESTA MÉRITO EJECUTIVO DE SER EL CASO Y UNA COPIA DEL PROTOCOLO PARA IGAC. (ESTA ÚLTIMA CUANDO EL REGISTRO ES FÍSICO). -----

CONSTANCIA NOTARIAL: EN CUMPLIMIENTO A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NÚMERO 1 DE ABRIL 1º DE 2.004 EL NOTARIO EXHORTA AL VENDEDOR(ES) DECLARA(N) EL (LOS) BIENES QUE SE VENDE(N) SE ENCUENTRA(N) A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS (LUZ – AGUA – TELEFONO Y GAS NATURAL). -----

ADVERTENCIAS, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. La Notaría advirtió a los comparecientes: 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3.- Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este documento. 4.- Que los comparecientes responden por la autenticidad de todos los documentos aportados para el perfeccionamiento de la presente escritura pública. 5) Que la presente escritura deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, dentro de dos (2) meses siguientes a su otorgamiento, ya que de no hacerlo en el término indicado se cobrarán intereses moratorios por mes o fracción de mes. Si el acto de hipoteca y/o patrimonio de familia no se inscribe dentro de los noventa días siguientes a la fecha de su otorgamiento deberá otorgarse una nueva escritura.-----

Advertidos del contenido del artículo 6o del Decreto Ley 960 de 1970, los otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado y así se autoriza entonces por la Notaría.-----

Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.-----

El presente documento fue leído totalmente en forma legal por los comparecientes, quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresa sus voluntades de manera fidedigna en estas

declaraciones y que son conscientes de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recaer sobre ella y en especial las de carácter civil y penal en caso de obligación de la ley. Igualmente asumen la responsabilidad ante cualquier error en el contenido de la misma con posterioridad a la fecha de otorgamiento de la presente escritura, en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragados por los mismos. -----

Leído el presente instrumento por los otorgantes lo firman y aprueban en señal de aceptación. -----

HASTA AQUÍ LA MINTUA REVISADA —

EL(LOS) COMPRADOR(ES)

C.C. No.

Dir.

Tel.

EL TRADENTE – PROPIETARIO FIDUCIARIO

Apoderado Especial

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., NIT. 800.171.372-1, actuando única y exclusivamente como VOCERA y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA del Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO CIUDADELA PRADO VERDE".

NIT.830.053.036-3

Dir. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3

Ciudad: Bogotá D.C.

Tel: 4124757

- ✓ Gire los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y con el visto bueno del **VEEDOR** designado.
 - ✓ Registrar las mejoras realizadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR sobre el **INMUEBLE**, para lo cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA** certificación suscrita por el Representante Legal y Contador y/o Revisor Fiscal, en virtud de la cual se acrediten debidamente dichas mejoras.
 - ✓ Transfiera por instrucción del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
 - ✓ Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.
2. Que con corte a 31 de diciembre de 2022, se han recibido por parte de los Fideicomitentes aportes de recursos la suma \$307.040.000,00, como se detalla a continuación:

No DOCUMENTO	NOMBRE	TOTAL APORTE
7.320.262	JULIÁN ALBERTO TORRES CORTES	52.800.000,00
9.524.764	DARIO FERNANDO PADILLA ROMERO	42.240.000,00
79.891.751	LUIS FERNANDO MEJIA CELIS	44.000.000,00
43.186.424	LADY NATALIA CASTAÑEDA BETANCUR	44.000.000,00
80.124.813	GUSTAVO ANDRES GARCIA LOPEZ	9.000.000,00
53.139.657	JOHANNA MILENA ROZO SALAMANCA	49.000.000,00
52.027.621	SANDRA MARIA PLATA NOSSA	44.000.000,00
80.052.590	PABLO ANTONIO PLATA BARRERO	22.000.000,00
TOTAL		\$ 307.040.000

La presente comunicación se emite por solicitud del fideicomitente, en la ciudad de Bogotá a los trece (13) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Cordialmente,

SANDRA PATRICIA SÁNCHEZ BARÓN
Directora de Operaciones

El Ana Yenifer Jimenez

Puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: SERNA CONSULTORES & ASOCIADOS LTDA. Defensor Principal: Carlos Mario Serna Jaramillo Defensor (a) Suplente: Patricia Amelia Rojas Amezcua. Dirección: Carrera 16 A No 80-63 oficina 603, Edificio Torre Oval Teléfono: 601 489 82 85 Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net defensoria@sernarojasasociados.com Si desea presentar un queja directa al Defensor del Consumidor Financiero por favor pegar el siguiente enlace en el buscador <http://sernaconsultores.com/sisidef/site/queja>

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS -
FIDEICOMISO PROYECTO K VELÓDROMO**

Entre los suscritos a saber,

- (I) **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera - *adjunto*-, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**.
- (II) **YESID OSWALDO PLATA BARRERO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.905.461 expedida en Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de **KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S**, identificada con el Nit. Número 901.148.127-1, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas de fecha veintidós (22) de enero de dos mil dieciocho (2.018), inscrita el veintitrés (23) de enero de la misma anualidad, bajo el número 02295362 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá - *adjunto*-, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- (III) **GLADYS BARRERO DE PLATA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 41.662.128 expedida en Bogotá; **JULIÁN ALBERTO TORRES CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía número 7.320.262 expedida en Chiquinquirá, **DARIO FERNANDO PADILLA RÓMERO**, identificado con cédula de ciudadanía número 9.524.764 expedida en Sogamoso, **LUIS FERNANDO MEJIA CELIS**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.891.751 expedida en Bogotá, **LADY NATALIA CASTAÑEDA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía número 43.186.424 expedida en Itagüí, **GUSTAVO ANDRES GARCIA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.124.813 expedida en Bogotá, **JOHANNA MILENA ROZO SALAMANCA**, identificado con cédula de ciudadanía número 53.139.657 expedida en Bogotá, **SANDRA MARÍA PLATA NOSSA**, identificado con cédula de ciudadanía número 52.027.621 expedida en Bogotá, y **PABLO ANTONIO PLATA BARRERO**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.052.590 expedida en Bogotá, quienes para todos los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS**.
- (IV) **JOSÉ GREGORIO SÁNCHEZ CAMARGO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 19.356.777 expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación, quien para todos los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DEL INMUEBLE**.

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I DEFINICIONES

PRIMERA. - DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.

1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO PROYECTO K VELÓDROMO**.

1.3. **LOS FIDEICOMITENTES:** Serán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S)**, en los términos que se indican a continuación:

1.3.1 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR:** Será la sociedad **KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S**, identificado al inicio del presente documento, quien se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO**.

1.3.2 **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S):** Serán **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DEL INMUEBLE** y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS**, en los términos que se indican a continuación:

1.3.2.1 **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DEL INMUEBLE:** Serán el señor **JOSÉ GREGORIO SANCHEZ CAMARGO**, identificado con cédula de ciudadanía número 19.356.777 expedida en Bogotá, quien es el actual titular del derecho de dominio del **INMUEBLE** y lo transferirá favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para el desarrollo del **PROYECTO**.

1.3.2.2 **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS:** Hace referencia a las persona naturales **GLADYS BARRERO DE PLATA, JULIÁN ALBERTO TORRES CORTES, DARIO FERNANDO PADILLA ROMERO, LUIS FERNANDO MEJÍA CELIS, LADY NATALIA CASTAÑEDA BETANCUR, GUSTAVO ANDRES GARCIA LOPEZ, JOHANNA MILENA ROZO SALAMANCA, SANDRA MARÍA PLATA NOSSA, y PABLO ANTONIO PLATA BARRERO**, identificados al inicio del presente, quienes aportarán recursos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS previo a realizar aportes al **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en el presente contrato, deberán indicar en el **ANEXO 1** el **PLAN DE APORTES**, donde se

Indique el valor del aporte y los plazos a entregar estos recursos.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO**, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, así mismo no asumirá ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO**.

Adicionalmente, mediante la suscripción del presente contrato o su posterior aceptación, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** facultan al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para impartir instrucciones a **LA FIDUCIARIA** en ejecución del presente contrato.

- 1.4. **INMUEBLE(S):** Se entiende por tal el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-241713** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, que será aportado por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE**, como incremento para el patrimonio autónomo, libres de cualquier gravamen o limitación al dominio para el efecto.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR asumirá todos los gastos y costos de la citada transferencia, incluidos impuesto de beneficencia y los gastos de registro, así como el impuesto de retención en la fuente en caso que se genere.

- 1.5. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.6. **PLAN DE APORTES:** Es la relación – ANEXO 01- donde se indicaran el valor de los aportes y los plazo en los cuales deberán realizarse los pagos a favor del **FIDEICOMISO**.

El **PLAN DE APORTES** será cumplido por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** con la transferencia de recursos al **FIDEICOMISO** a la cuenta indicada por **LA FIDUCIARIA** y la remisión del respectivo soporte al correo electrónico kiolingenierfacomercial@gmail.com

Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** tienen ninguna injerencia sobre dicho **PLAN DE APORTES**, el cumplimiento de estas, ni sobre los recursos objeto de negociación, por corresponder a un acuerdo libre, consciente y razonable, efectuado entre estos de forma independiente a la celebración del presente contrato, sin injerencia de **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

- 1.7. **PROYECTO:** Es el Proyecto inmobiliario denominado **K VELÓDROMO**, el cual consiste en la construcción de un edificio de vivienda conformado por un edificio cuatro (04) pisos y altílo. En el primer piso destinado a zonas comunes, 14 depósitos, 2 parqueaderos vehiculares y 7 parqueaderos de motos, en el segundo piso cinco (5) apartamentos, en el tercer piso cuatro (4) apartamentos y en el cuarto piso seis (6) apartamentos con altílo para un total de Quince (15) apartamentos en una única etapa constructiva, sometidos al

régimen de propiedad horizontal, el cual se ejecutará en una única etapa constructiva sobre el **INMUEBLE** identificado con matrícula inmobiliaria número **50S-241713** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

- 1.8. **ADHERENTES:** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**, respecto de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO** y siempre y cuando se encuentre al día en el pago de los aportes que se obligan a entregar conforme al cuadro de entrega de recursos del citado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones pactadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR y el (los) **ADHERENTE(S)** en el mencionado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Así mismo, **LOS ADHERENTES** se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados por fondos que administra **LA FIDUCIARIA** serán puestos a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, de conformidad con las instrucciones que cada **ADHERENTE** imparta a través del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Del mismo modo, **EL ADHERENTE**, suscribirá junto con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. **LA FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ADHERENTE**.

Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

- 1.9. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y **EL ADHERENTE** en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, en virtud del cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** promete construir y vender determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, y los **ADHERENTES** se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**. **NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO**, serán parte de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, teniendo en cuenta que la relación contractual entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el **FIDEICOMISO** se encuentra regulada en el (los) **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; en tanto que

fases, de la siguiente manera:

- 3.1 **FASE PREVIA:** Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa, inicia con la suscripción del presente contrato y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de las **CONDICIONES**. Durante la fase previa, las siguientes actividades a cada una de las partes:

3.1.1 Corresponderá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

- 3.1.1.1** Recibirá y administrar los recursos provenientes de los **ADHERENTES**, vinculados al Fondo Ablerto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 3.1.1.2** Recibir la titularidad jurídica del **INMUEBLE**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, previo estudio de títulos del respectivo Inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**.
- 3.1.1.3** Recibir y administrar los recursos aportados **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS** en los términos del presente contrato.

3.1.2 Corresponderá al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

- 3.1.2.1** Elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**.
- 3.1.2.2** Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción del **PROYECTO**;
- 3.1.2.3** Remitir a la **FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informan a la Fiduciaria el inicio de la promoción del **PROYECTO**.
- 3.1.2.4** Acreditar cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** será de máximo **OCHO (8)** meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** notificando el inicio de ventas, el cual se prorrogará automáticamente por otros **OCHO (8)** meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** procederá a *i)* notificar a los **ADHERENTES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y *ii)* dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la

- 4.3 **CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4.4 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES**, declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 4.5 **GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la Instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registrada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** . El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 4.6 **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 4.7 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.
- 4.8 **LOS FIDEICOMITENTES**, conocen y aceptan que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que ha analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

CAPÍTULO II OBJETO

QUINTA. - OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

- 5.1 Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y/o terceros por cuenta suya.
- 5.2 Reciba la titularidad jurídica del **INMUEBLE** que transfiera **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** y lo administre de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato.
- 5.3 Recibir y administrar los recursos aportados **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS** en los términos del presente contrato.
- 5.4 Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- 5.5 Se permita el desarrollo del proyecto de vivienda por cuenta y riesgo de los **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- 5.6 Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES** y las demás aportadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 5.7 Gire los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y con el visto bueno del **VEEDOR** designado.
- 5.8 Registrar las mejoras realizadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** sobre el **INMUEBLE**, para lo cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA** certificación suscrita por el Representante Legal y Contador y/o Revisor Fiscal, en virtud de la cual se acrediten debidamente dichas mejoras.
- 5.9 Transfiera por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 5.10 Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.

Parágrafo Primero: La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad

establecida en éste contrato.

Parágrafo Segundo: En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto; En consecuencia, las calidades inherentes a "Constructor" y "Enajenador" en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza **exclusiva EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

Parágrafo Tercero: De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato ha sido discutido ampliamente y refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** podrán modificar el presente documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **ADHERENTES** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización.

CAPÍTULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA. -TRANSFERENCIAS: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00. M/CTE)**.

Adicionalmente el patrimonio autónomo se verá incrementado con inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **505-241713** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, transferido a favor del **FIDEICOMISO** por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE**.

Así mismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, será incrementado con los demás bienes señalados en la cláusula novena del presente contrato.

SÉPTIMA. - RENDIMIENTOS: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** declara que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

CAPÍTULO IV PATRIMONIO AUTONOMO



OCTAVA. -BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de los patrimonios autónomos que ésta administre y de los bienes del **FIDEICOMITENTE**, en consecuencia, dichos activos no formarán parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO PRIMERO. - BIENES FUTUROS: Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

NOVENA. - INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con este contrato, se verá incrementado con los siguientes bienes:

- 9.1 La suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00. M/CTE)**, aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para la constitución del **FIDEICOMISO**.
- 9.2 **EL INMUEBLE**, el cual será transferido a título de fiducia mercantil a favor del **FIDEICOMISO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, tal como se indica en el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.
- 9.3 Los recursos entregados por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**.
- 9.4 Los recursos entregados por los **ADHERENTES** en vinculados al **PROYECTO**, durante LA **FASE PREVIA** al Fondo Abierto Fiduciaria Central, bajo los respectivos **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y sus rendimientos; estos recursos serán parte del **FIDEICOMISO** una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- 9.5 Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles;
- 9.6 Con las mejoras realizadas por el **FIDEICOMITENTE** sobre **EL INMUEBLE**.
- 9.7 Los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, o quien éste indique por su cuenta respecto de bienes que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Parágrafo Primero: **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** aportará **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMISO**, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia, así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos, de ser el caso. A su vez, una vez realizada la transferencia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para que conserve su tenencia en los términos indicados en



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO K VELÓDROMO**

éste contrato. **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

Parágrafo Segundo: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, LOS ADHERENTES, ni LA FIDUCIARIA son codeudores, garantes, ni avalistas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** o del **FIDEICOMISO**, en consecuencia, no podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** no son asociados del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y bajo ninguna circunstancia serán responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**, así como tampoco tendrán injerencia en las fases constructivas del **PROYECTO**, limitándose sus derechos y obligaciones, a las establecidas en el presente contrato. En el mismo sentido **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** no asumen ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

DÉCIMA. -ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS, con la suscripción del presente contrato autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través de los Fondos que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro.

**CAPÍTULO V
TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

DÉCIMA PRIMERA. - TENENCIA DE LOS INMUEBLES: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará **EL INMUEBLE** a título de comodato precario a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE**, declara que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato se instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** suscribirá documento de cesión de la posición contractual de comodatario y acta de entrega material del **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una vez se haya cumplido la totalidad de **LAS CONDICIONES DE LA FASE PREVIA** establecidas en el presente contrato.

Parágrafo: Teniendo en cuenta que, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** ostentará la calidad de comodatarío inicialmente, hasta tanto se cumplan la totalidad de **LAS CONDICIONES DE LA FASE PREVIA** ya que el pago del inmueble se realiza en área del proyecto como se indica en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	ÁREA APTO	ÁREA BALCÓN	TOTAL ÁREA	VALOR TOTAL
Apto nivel 3	46.24 m2	2.36 m2	48.60 m2	\$199.238.557
Apto nivel 2	19.23 m2	N/A	19.23 m2	\$ 65.525.825
Apto nivel 2	23.03 m2	N/A	23.03 m2	\$ 79.853.198
3 depósitos	N/A	N/A	2.25 m2	\$ 3.937.500
Total				\$348.555.080

y un pago en efectivo de \$14.564.920. Con la firma del presente contrato de fiducia, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** autoriza al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para adelantar la **FASE DE PREVENTAS** del **PROYECTO** que se pretende realizar sobre el **INMUEBLE**.

CAPÍTULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA.- A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación:

12.1 RESTITUCION POR EL APORTE DE EL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO:
La restitución del aporte efectuado por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia de **EL INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Para efectos de la restitución por el aporte efectuado por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE**, la misma será realizada en los términos que se exponen a continuación:

12.1.1 EN CASO DE QUE NO SE DECRETE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA CLÁUSULA 13.1 DEL PRESENTE CONTRATO, POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS:

Si no se cumplen las **CONDICIONES** establecidas para el giro de los recursos en los términos señalados en la cláusula décima tercera del presente contrato por parte **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir **EL INMUEBLE** aportado por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** en el estado en que se encuentre, previa solicitud que esté presente para el efecto. Dicha restitución se realizará al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** y/o a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**.

El porcentaje de beneficio que ostente el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** y/o **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** de ser el caso, al momento de la restitución del **INMUEBLE**, será la base para determinar el porcentaje correspondiente a las cuotas partes en las cuales la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** transferirá el bien.

12.1.2. EN CASO DE QUE SE DECRETE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN LA CLÁUSULA 13.1 EL PRESENTE CONTRATO, POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:

a. UTILIDADES: Los beneficiarios por concepto de utilidad serán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en los términos que se establecen en el **Anexo No. 2**.

LA FIDUCIARIA entregará a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, luego de cubiertos la totalidad de costos y gastos del **FIDEICOMISO**, los recursos que se relacionan en el Anexo No. 2. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, con cargo a los excedentes de caja que llegasen a existir durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**, siempre que el giro de dichos recursos no afecte en forma alguna: *i)* el flujo de caja del **PROYECTO** y *ii)* la prelación establecida en el párrafo séptimo de la cláusula décima sexta del presente contrato. En todo caso, si el giro de recursos aquí previsto a favor de los beneficiarios de las utilidades genera déficit y/o insuficiencia de recursos para llevar a término el desarrollo del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** será responsable de situar los recursos necesarios en **EL FIDEICOMISO**. Si en los términos aquí descritos, es procedente si el giro de recursos por concepto de anticipo de utilidad favor de los **BENEFICIARIOS**, estos serán tenidos en cuenta en el momento del cálculo del **BENEFICIO** por utilidades, establecido en el contrato.

b. UNIDADES RESULTANTES: El beneficio a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, será el que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	ÁREA APTO	ÁREA BALCÓN	TOTAL ÁREA	VALOR TOTAL
Apto nivel 3	46.24 m2	2.36 m2	48.60 m2	\$199.238.557
Apto nivel 2	19.23 m2	N/A	19.23 m2	\$ 65.525.825
Apto nivel 2	23.03 m2	N/A	23.03 m2	\$ 79.853.198
3 depósitos	N/A	N/A	2.25 m2	\$ 3.937.500
Total				\$348.555.080

y un pago en efectivo de \$14.564.920. Con la firma del presente contrato de fiducia, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** autoriza al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para adelantar la **FASE DE PREVENTAS** del **PROYECTO** que se pretende realizar sobre el **INMUEBLE**.

- c. Una vez pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO** y cubierto el beneficio establecido a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en los términos establecidos en el numeral 12.2.1, la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, colocará a disposición **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** Y los excedentes- remanentes- o bienes objeto de administración.

Parágrafo Primero: En el evento que los recursos existentes en **EL FIDEICOMISO**, no sean suficientes para cubrir la utilidad establecida en a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en los términos del numeral 12.1.2, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, transferirá recursos por concepto de utilidad a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** según el porcentaje de su aporte, hasta el valor establecido en el numeral 12.2.1 anterior y hasta la concurrencia de los recursos disponibles; en virtud de lo anterior, con la aceptación de los términos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** conocen, entienden y acepta que no habrá prelación entre estos para efectos de la distribución del beneficio por concepto de utilidad.

Parágrafo Segundo: Con la suscripción o posterior aceptación del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran conocer, aceptar y entender que la **FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** son responsables solidarios, avalistas, garantes de las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a su favor, razón por la cual, será **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el único obligado a responder directamente por dichos conceptos, sin que exista injerencia alguna por parte de la **FIDUCIARIA** y/o del **FIDEICOMISO**. En consecuencia, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** eximen de cualquier responsabilidad sobre dichos recursos a la **FIDUCIARIA** y/al **FIDEICOMISO**.

Parágrafo Tercero: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y DESARROLLADOR**, será beneficiario respecto de los rendimientos o rentas de cualquier tipo que los recursos administrados llegasen a generar.

Parágrafo Cuarta: En el evento en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, no pueda realizar el pago por concepto de restitución a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** y/o **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** de ser el caso, en los términos mencionados en la presente cláusula o se realicen parcialmente, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** podrá girar a favor de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** y/o **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** de ser el caso, las sumas de dinero que por concepto de restitución no haya sido giradas, con los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**, es decir de forma previa a la distribución de utilidades en los términos del numeral 12.2.

CAPÍTULO VII PROYECTO

DÉCIMA TERCERA. –DESARROLLO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre **LOS INMUEBLES**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

13.1. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: En esta fase se pondrán a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ADHERENTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapa de Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, sobre **EL INMUEBLE** sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza de **EL FIDEICOMISO. EL INMUEBLE** debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.
- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero de cada etapa del **PROYECTO**, esto es, que, con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, los recursos provenientes de la comercialización del **PROYECTO** de parte de los **ADHERENTES**, los provenientes de operaciones de crédito (en caso que aplique) y los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos del **PROYECTO**. Para el efecto, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, junto con los correspondientes soportes. En caso de no requerir un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el representante legal **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

y revisor fiscal o contador público, en donde manifieste que cuenta con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.

- g. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN INDIVIDUAL**.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** será de máximo **OCHO (8)** meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** notificando la salida a ventas del proyecto, el cual se prorrogará automáticamente por otros **OCHO (8)** meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** procederá a *i)* notificar a los **ADHERENTES** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción y *ii)* dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar a los **ADHERENTES** la modificación realizada el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a **LOS ADHERENTES**. En todo caso, el contrato de fiducia mercantil deberá ser prorrogado previo a su vencimiento.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase Previa de la etapa respectiva del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

13.2. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **Fase Previa** de la etapa respectiva del **PROYECTO**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, para que este los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**; en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, con el visto bueno del **VEEDOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo

autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA. - INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas con la suscripción del contrato:

- 14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 14.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**.
- 14.3. Mantener la titularidad jurídica del bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
- 14.4. Entregar **EL INMUEBLE** a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE cederá la posición contractual de comodatario a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES DE LA FASE PREVIA** ya que el pago del inmueble se realiza en área del proyecto como se indica en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	ÁREA APTO	ÁREA BALCÓN	TOTAL ÁREA	VALOR TOTAL
Apto nivel 3	46.24 m ²	2.36 m ²	48.60 m ²	\$199.238.557
Apto nivel 2	19.23 m ²	N/A	19.23 m ²	\$ 65.525.825
Apto nivel 2	23.03 m ²	N/A	23.03 m ²	\$ 79.853.198
3 depósitos	N/A	N/A	2.25 m ²	\$ 3.937.500
Total				\$348.555.080

- 14.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 14.6. Girar a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**, las sumas indicadas en los términos del presente contrato.
- 14.7. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** con los cuales se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**.
- 14.8. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

- 14.9. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en calidad de **ADHERENTES**, de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **ADHERENTE** en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**; el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con el cronograma de aportes establecido en cada uno de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO**.
- 14.10. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.11. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.12. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 14.13. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **ADHERENTES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 14.14. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**.
- 14.15. Girar al **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el cien por ciento (100%) de los **GASTOS PREOPERATIVOS** del **PROYECTO**, suma que se pagará de conformidad a la instrucción que imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, quien deberá atender el **PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS** establecido en la cláusula décima sexta del presente contrato, siempre que dichos gastos se encuentren incluidos en el presupuesto del **PROYECTO** presentado a **LA FIDUCIARIA** y que en consecuencia, estén contemplados dentro del cierre financiero de que trata el literal f. de la cláusula décima tercera.
- 14.16. Celebrar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el contrato de veeduría con el profesional designado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** para el efecto.
- 14.17. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, como pasivos del mismo.

- 14.18. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y demás licencias urbanísticas, toda vez que de conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 14.19. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 14.20. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **ADHERENTES**.
- 14.21. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el Beneficio y los remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 14.22. Realiza la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 14.23. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y DESARROLLADOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas, y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

DÉCIMA QUINTA. - DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**, sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **VEEDOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA SEXTA. - PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

- 16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del

PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR designará las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de la personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membretada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

- 16.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.
- 16.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** solicitará a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 16.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
- 16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 16.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** remitirá por correo

electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado el cual es kiingenieriacomercial@gmail.com y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

Parágrafo Primero: **LA FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que **LA FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

Parágrafo Tercero: **LA FIDUCIARIA** no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

Parágrafo Cuarto: En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éste será el responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

Parágrafo Quinto: Los recursos aportados directamente por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, antes del cumplimiento de las **CONDICIONES**, podrán ser girados solo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad del citado **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Parágrafo Sexto- PRELACIÓN DE PAGOS: Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

- a) Comisiones a favor de **LA FIDUCIARIA**.
- b) Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.
- c) Restitución de aporte a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** o **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS**.
- d) **BENEFICIOS** y **UTILIDADES** del **PROYECTO** para **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**.
- e) **REMANENTES** del **PROYECTO** para **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y **DESARROLLADOR**.

Parágrafo Séptimo: En la **FASE DE ESCRITURACIÓN** y una vez finalizada la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, **LA FIDUCIARIA** con los recursos del **FIDEICOMISO**, efectuará con prelación los pagos y desembolsos correspondientes, en primer lugar las sumas que se le

adeuden por concepto de remuneración por su gestión y en segundo lugar los tributos a cargo del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de lo anterior la anterior prelación de pagos no constituye una garantía mobiliaria o una fuente de pago.

Parágrafo Octavo. No obstante la prelación de pagos y desembolsos aquí prevista, los **FIDEICOMITENTES** se comprometen a poner a disposición del fideicomiso la totalidad de los recursos que se necesiten para atender todos los ítems antes mencionados.

CAPÍTULO IX OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA SÉPTIMA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondían a otros negocios fiduciarios.
- 17.2. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 17.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- 17.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 17.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 17.6. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fianza mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 17.7. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 17.8. Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes, tales como documentos que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** requieran tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 17.9. Enviar mensualmente a **LOS FIDEICOMITENTES** un extracto del movimiento de los recursos entregados por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a **LA FIDUCIARIA**, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
- 17.10. Una vez se dé inicio a la Fase de construcción, reportar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mensualmente el movimiento de los recursos administrados.
- 17.11. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 17.12. Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** las escrituras públicas de compraventa en las que se transfieran las unidades a los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- 17.13. Emitir las certificaciones contables y tributarias a que haya lugar.

- 17.14. Informar a los **ADHERENTES** y a **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
- 17.15. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: **LA FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **LOS FIDEICOMITENTES** eximen a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "**Constructor**" y "**Enajenador de Vivienda**" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son **del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: En virtud de la firma del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** contraen las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

18.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR :

- 18.1.1 Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 18.1.2 Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES DE PAGO DEL INMUEBLE**, recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de **LOS INMUEBLES** se deriven.
- 18.1.3 Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de **LOS INMUEBLES** que le correspondan, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones, gastos bancarios, que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.1.4 Salir al saneamiento por vicios redhibitorios, en los términos de ley sobre las unidades resultandos del **PROYECTO**.
- 18.1.5 En el evento que, los recursos existentes en **EL FIDEICOMISO** no sean suficientes para realizar los pagos establecidos en **LAS CONDICIONES DE PAGO DEL INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE**, será obligación de **KIO**

- INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** situar los recursos necesarios para cumplir con las **CONDICIONES DE PAGO DEL INMUEBLE** dentro de los cinco (05) días hábiles anteriores a la fecha de realización del pago próximo, so pena de la restitución del inmueble en los términos del numeral 1.6 de la cláusula primera y el parágrafo quinto de la cláusula décima segunda.
- 18.1.6 En el evento de no cumplirse el **PLAN DE APORTES** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS** en los términos y montos establecidos en el presente contrato de fiducia, o cumplirse parcialmente, aportar los recursos necesarios para pagar los derechos notariales, impuestos de registro, derechos de registro y todos aquellos costos y gastos que sean causados con ocasión al otorgamiento de las escrituras públicas a título de restitución de los inmuebles a favor del beneficiario registrado respecto de la restitución de aporte en los términos del presente contrato.
- 18.1.7 Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del **INMUEBLE** a favor del **FIDEICOMISO**, libre de todo gravamen y limitación al dominio.
- 18.1.8 Suscribir **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** con los **ADHERENTES**.
- 18.1.9 Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
- 18.1.10 Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- 18.1.11 Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 18.1.12 Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
- 18.1.13 Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, conjuntamente con la fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO**, y **LOS ADHERENTES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de este contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los **ADHERENTES**.
- 18.1.14 Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
- 18.1.15 Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, Fideicomiso que comparecerá únicamente como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras.

- Por tanto, radicaré en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- 18.1.16 Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 18.1.17 Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 18.1.18 Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 18.1.19 Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia de **LOS INMUEBLES** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
- 18.1.20 Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 18.1.21 A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES**, teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el **ADHERENTE** al **FIDEICOMISO**; y a su vez hará constar está obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** y **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 18.1.22 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010.
- 18.1.23 Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
- 18.1.24 Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
- 18.1.25 Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitados.
- 18.1.26 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.1.27 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.
- 18.1.28 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.1.29 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.1.30 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del

FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.

- 18.1.31 Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- 18.1.32 Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión, así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.
- 18.1.33 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
- 18.1.34 Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
- 18.1.35 Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.
- 18.1.36 Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

18.2 OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE:

- 18.2.1 Aportar **EL INMUEBLE** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 18.2.2 Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de **LOS INMUEBLES** se deriven.
- 18.2.3 Ceder la posición contractual de **COMODATARIO** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y DESARROLLADOR**, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de recursos.
- 18.2.4 Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos de ley sobre el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y entregarlo a paz y salvo por todo concepto.
- 18.2.5 Entregar a la firma de la escritura pública de transferencia para incrementar el **FIDEICOMISO**, el Estado de Cuenta para transferencia de bienes inmuebles, en el que conste que el inmueble se encuentra al día por concepto de Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años, valorización y servicios públicos.
- 18.2.6 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.2.7 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.
- 18.2.8 Las demás que establezca la ley o éste contrato fiduciario.

18.3 OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE

RECURSOS:

- 18.3.1 Cumplir con las **CONDICIONES DE PAGO** establecidas en la Cláusula Primera del contrato.
- 18.3.2 Una vez realizados aportes al **FIDEICOMISO** a la cuenta bancaria y/o encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva destinado por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** para el efecto, deberá aportar el soporte de la transacción, so pena, de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** no reconozca el aporte realizado en los términos del presente contrato.
- 18.3.3 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.3.4 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.
- 18.3.5 Las demás que establezca la ley o éste contrato fiduciario.

Parágrafo Primero: Manifiesta que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integridad.

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ADHERENTES** de los inmuebles a construirse.

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, ostentan la calidad de Enajenador y Constructor, y que asume las obligaciones que la ley le exige en tales calidades y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley 1796 de 2016, o la demás normatividad que regule la materia, la adicione, o la modifique.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, adquiere las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e 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.

DÉCIMA NOVENA. -OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

19.1. POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR
se obligan a:

- 19.1.1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo
- 19.1.2. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, 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 **PROYECTO**.
- 19.1.3. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique, de ser el caso.
- 19.1.4. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- 19.1.5. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan
- 19.1.6. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- 19.1.7. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo - SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- 19.1.8. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**
- 19.1.9. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**.
- 19.1.10. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- 19.1.11. Acompañar y asistir a los **ADHERENTES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- 19.1.12. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** respectivos.

19.2. POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR
asumen las siguientes obligaciones:

- 19.2.1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.2.2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.2.3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.2.4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
- 19.2.6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- 19.2.7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.2.8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.2.9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo
- 19.2.10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.2.11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- 19.2.12. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo
- 19.2.13. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 19.2.14. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.2.15. Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decreta el punto de equilibrio del proyecto, de ser el caso.
- 19.2.16. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ADHERENTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 19.2.17. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ADHERENTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en

dicha Circular.

- 19.2.18. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

19.3. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR se obligan a:

- 19.3.1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 19.3.2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 19.3.3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- 19.3.4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 19.3.5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 19.3.6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 19.3.7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 19.3.8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- 19.3.9. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **ADHERENTES** que se requieran.
- 19.3.10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- 19.3.11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
- 19.3.12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 19.3.13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, si este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- 19.3.14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.3.15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.

- 19.3.16. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- 19.3.17. Establecer y vigilar el programa de obra
- 19.3.18. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- 19.3.19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- 19.3.20. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- 19.3.21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- 19.3.22. Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- 19.3.23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el periodo inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- 19.3.24. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- 19.3.25. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- 19.3.26. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
- 19.3.27. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e Inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- 19.3.28. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las unidades resultantes del proyecto.
- 19.3.29. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ADHERENTES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- 19.3.30. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- 19.3.31. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **ADHERENTE**.
- 19.3.32. Celebrar los contratos con terceros para el desarrollo del **PROYECTO** y realizar la compra de bienes y servicios.
- 19.3.33. Realizar las gestiones correspondientes para la devolución del IVA en la compra de materiales de construcción del **PROYECTO**, si hay lugar a ello. Dicha responsabilidad es exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y DESARROLLADOR** ya que la **FIDUCIARIA** no asume la responsabilidad alguna por este concepto, sin perjuicio de la obligación de la **FIDUCIARIA** de coadyuvar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en los trámites que estos adelanten.
- 19.3.34. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos

recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.

- 19.3.35. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES** ante la Oficina competente de la ciudad.

19.4. POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR asumen las siguientes obligaciones:

- 19.4.1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 19.4.2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- 19.4.3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- 19.4.4. Suscribir los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 19.4.5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- 19.4.6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 19.4.7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- 19.4.8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- 19.4.9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- 19.4.10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- 19.4.11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- 19.4.12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- 19.4.13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- 19.4.14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE**

- CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- 19.4.15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **LOS ADHERENTES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- 19.4.16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- 19.4.17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general.
- 19.4.18. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y LOS ADHERENTES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 19.4.19. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS ADHERENTES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
- 19.4.20. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **LOS ADHERENTES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- 19.4.21. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- 19.4.22. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- 19.4.23. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- 19.4.24. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **LOS ADHERENTES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos que suscriba EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR con **LOS ADHERENTES** y en las escrituras de transferencia.
- 19.4.25. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, ostenta la calidad de enajenador, en los términos de la Ley 1796 de 2017.
- 19.4.26. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de las referidas pólizas de seguros, debe ser el **FIDEICOMISO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA**

FIDUCIARIA como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO X DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR : Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente.
- 21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 21.3. Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fianza Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS**

FIDEICOMITENTES o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR O LOS BENEFICIARIOS**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

Parágrafo Primero: **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y DESARROLLADOR O LOS BENEFICIARIOS**.

Parágrafo Segundo: **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

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

Parágrafo Cuarto: 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.

CAPÍTULO XI GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA. -GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de

estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** y de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con el objeto del contrato.

Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgo como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte, y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los límites.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ**: **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentra consignada en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante, lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el cual está obligado a generar líquidos o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

Con relación al **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-.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

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

vincularse al negocio.

CAPÍTULO XII GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA CUARTA. - GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo Primero: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA. - REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de **TRES MILLONES PESOS MONEDA LEGAL (\$3.000.000.00 M/L)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Una comisión de administración mensual equivalente a **CERO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0,5 SMMLV)** más **IVA**, que se generará a partir de la firma del presente contrato hasta el inicio de la previa.
- 25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a **UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1,5 SMMLV)** más **IVA**, que se generará desde la **FASE PREVIA** y hasta el cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**.
- 25.4. Una comisión de administración mensual equivalente a **DOS PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2,5 SMMLV)** más **IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, hasta el inicio de la **FASE DE ESCRITURACIÓN**.

Esta comisión incluye **30 pagos** mensuales a partir del número treinta (**31**) se cobrará la suma de **TREINTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$30.000.00 M/L)**, suma que será igualmente aplicada por cada giro que se realice en cheque.

- 25.5. En la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, se cobrará el cero punto veinte por ciento (**0,20%**) de las ventas realizadas en cada mes, en todo caso, la comisión mínima mensual en esta Fase será de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMLMV)** más **IVA**.
- 25.6. Una comisión de administración mensual equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMLMV)** más **IVA**, que se causará y generará durante **LA FASE DE LIQUIDACIÓN**.
- 25.7. Una comisión equivalente a **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMLMV)** más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo escrito.
- 25.8. Una suma equivalente a **DIEZ SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (10 SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará por la gestión de **LA FIDUCIARIA** en caso de cesión de fiduciario de este contrato.
- 25.9. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente**: Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General**: Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General**: Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

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

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

CAPÍTULO XIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA SEXTA. - DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - TERMINACIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 27.6. Por la revocación de **LOS FIDEICOMITENTES** conforme a la ley.
- 27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá

terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, y lo dispuesto en el presente contrato.

CAPÍTULO XIV LIQUIDACIÓN

VIGÉSIMA OCTAVA. - LIQUIDACIÓN: Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 28.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **LOS FIDEICOMITENTES**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.
- 28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, de conformidad a los términos previstos en el presente contrato y respetando los derechos de beneficio establecidos a favor de **LOS FIDEICOMITENTES** y su prelación.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la

siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** y el **VEEDOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **VEEDOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR Y DESARROLLADOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- ✓ Paz y Salvo del pago del predio.

Parágrafo Segundo: En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

VIGÉSIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 29.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.
- 29.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.
- 29.3. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 29.4. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitados con la construcción hasta ese momento levantada a **FIDEICOMITENTE APORTANTE** registrado como beneficiario, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva, con los costos de escrituración y registro respectivos a cargo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**.

29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** entrará a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO XV DOMICILIO

TRIGÉSIMA. -DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR: KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S

Dirección: Carrera 6 N. 17 – 10 Sur Apto 509
Teléfono: (317)7812147 – (318)4248065
Ciudad: Bogotá
Email: kioingenieriacomercial@gmail.com

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE:

JOSÉ GREGORIO SANCHEZ CAMARGO

Dirección: Carrera 5 N. 15 – 93 Sur
Ciudad: Bogotá
Celular: (310)2403494
Email: jogre_s@hotmail.com

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS

GLADYS BARRERO DE PLATA

Dirección: Carrera 6 N. 17 – 10 Sur
Ciudad: Bogotá
Celular: (312) 4621697
Email: gladys_barrero@hotmail.com

JULIÁN ALBERTO TORRES CORTES

Dirección: Calle 128ª N. 122B - 10
Ciudad: Bogotá
Celular: (321) 3643842
Email: jullantorres_1984@hotmail.com

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO K VELÓDROMO**

DARIO FERNANDO PADILLA ROMERO

Dirección: Carrera 54B N. 120 – 27 Int 6 Apto 202
Ciudad: Bogotá
Celular: (314) 4114189
Email: Fernando.padillaro@gmail.com

LUIS FERNANDO MEJÍA CELIS

Dirección: Calle 173 N. 18 – 60 Torre 1 Apto 1203
Ciudad: Bogotá
Celular: (316) 6934198
Email: lfmejiafelis@hotmail.com

LADY NATALIA CASTAÑEDA BETANCUR

Dirección: Calle 189 N. 46 – 10 Torre 4 Apto 503
Ciudad: Bogotá
Celular: (311) 3395250
Email: ladynatalia.castaneda@gmail.com

GUSTAVO ANDRES GARCIA LOPEZ

Dirección: Carrera 13 N. 19 – 48 sur
Ciudad: Bogotá
Celular: (314) 8941557
Email: gavoga@hotmail.com

JOHANNA MILENA ROZO SALAMANCA

Dirección: Carrera 18 N. 59 – 55 Apto 203
Ciudad: Bogotá
Celular: (314) 2556560
Email: hannamile29@hotmail.com

SANDRA PLATA NOSSA

Dirección: Carrera 1 N. 3 – 30 Torre 7 Apto 501
Ciudad: Madrid Cundinamarca
Celular: (312) 4824600
Email: agsandramaria@gmail.com

PABLO ANTONIO PLATA BARRERO

Dirección: Carrera 1 N 6 – 80 Torre 3 Apto 502
Ciudad: Madrid Cundinamarca
Celular: (322) 3487418
Email: pplata@corona.com.co

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO K VELÓDROMO**

Teléfono 4124707
Ciudad: Bogotá
Email: fiduciaria@fiducentral.com



LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **LOS FIDEICOMITENTES**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **LOS FIDEICOMITENTES**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos **LOS FIDEICOMITENTES**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

Parágrafo primero: El procedimiento señalado en la presente cláusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del



contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a **LOS ADHERENTES**.

CAPÍTULO XVI REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- LOS FIDEICOMITENTES autorizan a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, 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. 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, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por 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.

Parágrafo primero: En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten **LOS FIDEICOMITENTES** o **LOS ADHERENTES** deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer la peticiones, quejas o reclamos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPÍTULO XVII DIFERENCIAS

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO XVIII NIT.

TRIGÉSIMA TERCERA. -NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIX CONFLICTO DE INTERÉS

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

CAPÍTULO XX MERITO EJECUTIVO -INDEMNIDAD

TRIGESIMA QUINTA. - MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

TRIGESIMA SEXTA.- INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

Parágrafo: así mismo **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, se obliga

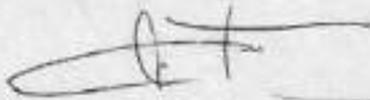
mantener indemne al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en los mismos términos, establecidos en la presente cláusula.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, que **LOS FIDEICOMITENTES** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en TRES (3) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los _____ (_____) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

21 DIC. 2021

LA FIDUCIARIA,



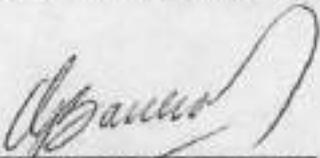
CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ
C.C. 71.595.208 de Medellín
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT. 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR



YESID OSWALDO PLATA BARRERO
C.C. 79.905.461 expedida en Bogotá
Representante Legal
KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S
NIT. 901.148.127-1

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS.



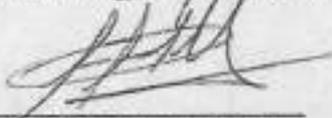
GLADYS BARRERO DE PLATA
C.C. 41.662.128 expedida en Bogotá



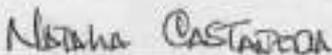
JULIÁN ALBERTO TORRES CORTES
C.C. 7.320.262 expedida en Chiquinquirá



DARÍO FERNANDO PADILLA ROMERO
C.C. 9.524.764 expedida en Sogamoso



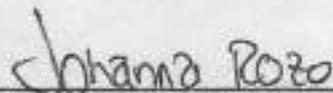
LUIS FERNANDO MEJIA CELIS
C.C. 79.891.751 expedida en Bogotá



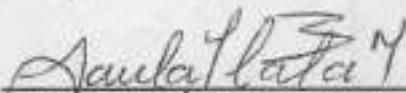
LADY NATALIA CASTAÑEDA BETANCUR
C.c. 43.186.424 expedida en Itagüí



GUSTAVO ANDRÉS GARCIA LOPEZ
C.C.80/124.813 expedida en Bogotá



JOHANNA MILENA ROZO SALAMANCA
C.C. 53.139.657 expedida en Bogotá



SANDRA MARÍA PLATA NOSSA
C.C. 52.027.621 expedida en Bogotá



PABLO ANTONIO PLATA BARRERO
C.C. 80.052.590 expedida en Bogotá.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO- FIDEICOMISO PROYECTO K VELÓDROMO



EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE


JOSÉ GREGORIO SANCHEZ CAMARGO
C.C. No. 19.356.777 expedida en Bogotá



**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA
MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO
PROYECTO K VELÓDROMO.**

Bogotá D.C. - Av. B Dorado 100, 6º N - 51 Torre B Piso 5 • PBX (57) (1) 410 4707 • Fax (57) (1) 412 4757
Medellín - Correo 400 No. 75 - 07 • Fax (57) (4) 444 9249

E-mail: fiduciaria@fiduciaria.com administracion@fiduciaria.com fiduciaria@fiduciaria.com

www.fiducentral.com



FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
VOCERA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO PROYECTO K VELÓDROMO
CÓDIGO CONTABLE 102965

INFORMA

Que mediante documento privado de fecha 21 de diciembre de 2021 se suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y pagos denominado Fideicomiso Proyecto K Velódromo, entre la sociedad **KIO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S** identificada con Nit. 901.148.127-1, en calidad de Fideicomitente Constructor y Desarrollador, los señores **GLADYS BARRERO DE PLATA**, identificada con cédula de ciudadanía número 41.662.128 de Bogotá; **JULIÁN ALBERTO TORRES CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía número 7.320.262 de Chiquinquirá, **DARIO FERNANDO PADILLA ROMERO**, identificado con cédula de ciudadanía número 9.524.764 de Sogamoso, **LUIS FERNANDO MEJIA CELIS**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.891.751 de Bogotá, **LADY NATALIA CASTAÑEDA BETANCUR**, identificada con cédula de ciudadanía número 43.186.424 de Itagüí, **GUSTAVO ANDRES GARCIA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.124.813 de Bogotá, **JOHANNA MILENA ROZO SALAMANCA**, identificada con cédula de ciudadanía número 53.139.657 de Bogotá, **SANDRA MARÍA PLATA NOSSA**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.027.621 de Bogotá, y **PABLO ANTONIO PLATA BARRERO**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.052.590 de Bogotá, en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE RECURSOS**, **JOSÉ GREGORIO SÁNCHEZ CAMARGO**, identificado con cédula de ciudadanía número 19.356.777 de Bogotá en calidad **FIDEICOMITENTES APORTANTE DEL INMUEBLE** y Fiduciaria Central en calidad de Fiduciaria.

1. Que el contrato Fiduciario tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO:
 - ✓ Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR y/o terceros por cuenta suya.
 - ✓ Reciba la titularidad jurídica del **INMUEBLE** que transfiera **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL INMUEBLE** y lo administre de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato.
 - ✓ Recibir y administrar los recursos aportados **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) DE RECURSOS** en los términos del presente contrato.
 - ✓ Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**, sobre **EL INMUEBLE** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
 - ✓ Se permita el desarrollo del proyecto de vivienda por cuenta y riesgo de los **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
 - ✓ Reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **ADHERENTES** y las demás aportadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y**

DESARROLLADOR.

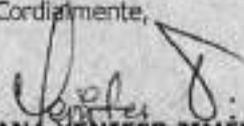
- ✓ Gire los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así como los recursos aportados por los **ADHERENTES**, previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y con el visto bueno del **VEEDOR** designado.
 - ✓ Registrar las mejoras realizadas por EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** sobre el **INMUEBLE**, para lo cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA** certificación suscrita por el Representante Legal y Contador y/o Revisor Fiscal, en virtud de la cual se acrediten debidamente dichas mejoras.
 - ✓ Transfiera por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DESARROLLADOR** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS ADHERENTES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
 - ✓ Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo.
2. Que se entenderá por tal el proyecto inmobiliario denominado **K VELÓDROMO**, el cual consiste en la construcción de un edificio de vivienda conformado cuatro (04) pisos y altillo. En el primer piso destinado a zonas comunes, 14 depósitos, 2 parqueaderos vehiculares y 7 parqueaderos de motos, en el segundo piso cinco (5) apartamentos, en el tercer piso cuatro (4) apartamentos y en el cuarto piso seis (6) apartamentos con altillo para un total de Quince (15) apartamentos en una única etapa constructiva, sometidos al régimen de propiedad horizontal, sobre el **INMUEBLE** identificado con matrícula Inmobiliaria número **505-241713** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.
3. Que a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), se encuentran vinculados al proyecto doce (12) personas interesadas en adquirir doce (12) unidades resultantes del proyecto por valor de \$1.775.905.435,00 de los cuales se registran como aportes de los encargantes la suma de \$447.921.176,00 y un saldo pendiente por recaudar la suma de \$1.327.983.719,00, como se detalla a continuación:

Consolidado Estado de Pagos				
Nit	Adquiriente	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
52059576	GUZMAN RONCANCIO NELSY YANIRA	164.606.078,00	100.373.000,00	64.233.078,00
52518471	GONZALEZ GONZALEZ LUZ ANGELA	133.101.970,00	30.792.840,00	102.309.130,00
1023924312	RIOS CAMARGO ARIADNA LORENA	153.477.397,00	55.802.911,00	97.674.486,00
1018458202	GARZON MORENO ELIANA PAOLA	153.845.750,00	29.923.000,00	123.922.750,00
52027621	PLATA NOSSA SANDRA MARIA	159.956.120,00	32.000.000,00	127.956.120,00
52441666	GUZMAN RONCANCIO DILSA IVONNE	164.000.000,00	37.956.004,00	126.033.996,00

Consolidado Estado de Pagos				
Nit	Adquiriente	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo o Diferencia
19261928	CARDENAS PRIETO JORGE HUMBERTO	159.492.880,00	33.036.256,00	126.456.624,00
1023948280	SAAVEDRA MARTINEZ CRISTIAN GABRIEL	110.512.000,00	32.287.726,00	78.224.274,00
1026553211	VELEZ BERNALEDWAR EDWAR ALINXON	151.400.000,00	29.600.000,00	121.800.000,00
52931526	BRAVO ARCINIEGAS MARYBEL	139.376.220,00	21.741.627,00	117.634.593,00
52447802	HURTADO HERRERA LILIA MARITZA	130.650.300,00	15.510.000,00	115.140.300,00
39177855	USECHE BUCHELI HURI CATALINA	155.486.720,00	28.888.352,00	126.598.368,00
TOTAL		1.775.905.435,00	447.921.716,00	1.327.983.719,00

La presente comunicación se emite por solicitud de la Secretaría de Hábitat de Bogotá a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Cordialmente,


ANA YENIFER JIMÉNEZ LLERENA
 Coordinador de Operaciones

El Vicerrector

Puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: BERNAL CONSULTORES & ASOCIADOS LTDA, Defensor Principal: Carlos Mario Serna Jaramillo Defensor (a) Suplente: Patricia Amelia Rojas Amezcua. Dirección: Carrera 16 A No 80-83 oficina 601 Edificio Torre Oval. Teléfono: 601 459 82 65 Correo electrónico: defensora@skol-serna.net defensora@sernaoasociados.com Si desea presentar un queja directa al Defensor del Consumidor Financiero por favor pegar el siguiente enlace en el buscador <http://sernaconsultores.com/siddef/telequeja>

Consolidado Estado de Pagos				
Nit	Adquiriente	Valor Pactado	Valor Pagado	Saldo ó Diferencia
52059576	GUZMAN RONCANCIO NELSY YANIRA	164.606.078,00	100.373.000,00	64.233.078,00
52518471	GONZALEZ GONZALEZ LUZ ANGELA	133.101.970,00	30.792.840,00	102.309.130,00
1023924312	RIOS CAMARGO ARIADNA LORENA	153.477.397,00	55.802.911,00	97.674.486,00
1018458202	GARZON MORENO ELIANA PAOLA	153.845.750,00	29.923.000,00	123.922.750,00
52027621	PLATA NOSSA SANDRA MARIA	159.956.120,00	32.000.000,00	127.956.120,00
52441666	GUZMAN RONCANCIO DILSA IVONNE	164.000.000,00	37.966.004,00	126.033.996,00
19261928	CARDENAS PRIETO JORGE HUMBERTO	159.492.880,00	33.036.256,00	126.456.624,00
1023948280	SAAVEDRA MARTINEZ CRISTIAN GABRIEL	110.512.000,00	32.287.726,00	78.224.274,00
1026553211	VELEZ BERNALEDWAR EDWAR ALINXON	151.400.000,00	29.600.000,00	121.800.000,00
52831526	BRAVO ARCINIEGAS MARYBEL	139.376.220,00	21.741.627,00	117.634.593,00
52447802	HURTADO HERRERA LILIA MARITZA	130.650.300,00	15.510.000,00	115.140.300,00
39177855	USECHE BUCHELI HURI CATALINA	155.486.720,00	28.888.352,00	126.598.368,00
TOTAL		1.775.905.435,00	447.921.716,00	1.327.983.719,00



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757

Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 4449249

email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com [NIT. 800.171.372-1](tel:8001713721)

www.fiducentral.com





ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: K. VELÓDROMO
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 15
DIRECCIÓN: CARRERA 5 N. 15 - 93 SUR
CONSTRUCTORA: KIO INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S
FECHA (dd-mm-aa): 27 DE ENERO DE 2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

La cimentación del proyecto es superficial con zapatas combinadas. El material a utilizar en la cimentación es concreto reforzado

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura convencional. Los elementos como placas, vigas, viguetas y columnas del proyecto son en concreto reforzado.

Las placas de entrepiso tienen un espesor de 350mm aligeradas con caseton y compuestas por viguetas, nosnas y vigas.

La cimentación está integrada por zapatas y vigas de cimentación en concreto reforzado a una profundidad de 1,50m

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

La mampostería a utilizar es en bloque de arcilla N. 4

La mampostería se utiliza para las culatas y muros divisorios de los apartamentos y zonas comunes desde el primer piso hasta el último piso

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

El pañete se utiliza en las culatas y muros divisorios de los apartamentos y zonas comunes

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

La fachada es con terminación en pañete y pintura para exteriores

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

En el lobby del edificio se instala cerámica

En el coworking el terminado es en piso laminado

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

La cubierta esta compuesta por dos zonas. La primera es en estructura metálica con teja plastica y la segunda en concreto reforzado

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Las escaleras son construidas en concreto reforzado y carpinteria metálica de acuerdo a su ubicación

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Los tanques de reserva de agua son plasticos

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

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

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**4.1.1. CLOSET SI NO

Características y materiales a utilizar:

Los closet son fabricados en MDF

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar

En los apartamentos que aplican se fabrican en MDF

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Las puertas de la entrada principal de los apartamentos son fabricadas en MDF con chapa de seguridad

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES: Lobby en cerámica y amovoking en laminado
- 4.2.2. HALL'S Cerámica
- 4.2.3. HABITACIONES Piso laminado
- 4.2.4. COCINAS Cerámica
- 4.2.5. PATIOS Cerámica

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES: Estuco y pintura
- 4.3.2. HABITACIONES Estuco y pintura
- 4.3.3. COCINAS Estuco y pintura
- 4.3.4. PATIOS Pañete y pintura

4.4. COCINAS

Características:

- 4.4.1. HORNO SI NO -
- 4.4.2. ESTUFA SI NO Estufa a gas y eléctrica de acuerdo a la ubicación
- 4.4.3. MUEBLE SI NO Inferior construido en MDF
- 4.4.4. MESÓN SI NO Granito
- 4.4.5. CALENTADOR SI NO -
- 4.4.6. LAVADERO SI NO Granito y/o plástico de acuerdo a su ubicación

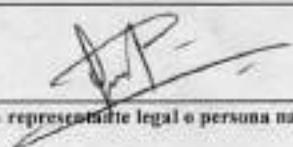
4.5. BAÑOS

Características:

- 4.5.1. MUEBLE SI NO Mueble inferior en lavamanos
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Enchape en cerámica en los pisos
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Enchape en zona húmeda
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO -
- 4.5.5. ESPEJO SI NO En la parte superior del lavamanos

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

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



Firma representante legal o persona natural



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No. DE RADICACIÓN

PÁGINA

11001-1-21-3014

2

Acto Administrativo No.

11001-1-22-1323

FECHA DE RADICACIÓN

01-sept-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN

19 ABR 2022

FECHA DE EJECUTORIA

29 ABR 2022

CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	000230001948	11-28-22	644.54	\$15.934.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salud y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, adjuntar 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 lo modifique o sustituya.
- Remitirse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción como resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumió la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente según lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 8 de la Ley 1798 de 2018. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1601 de 2016 o la norma que lo modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y será de público conocimiento. En los casos de patrimonios subterráneos en los que el propietario o el titular 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 1987 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Carta de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación 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 previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia include su anexo, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAIP). (Resolución 630 de 2016 UAESP, o la norma que lo modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2002, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferir a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción parezca o amenace nana en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.8.7.1.1.2 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 indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y 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 sucesivos propietarios, alegando como excusa la responsabilidad de los profesionales que interviniere en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 5593 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que lo modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0704 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90107 de 2013, 90785 de 2014, 40482 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 48908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste emita la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.