

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO KIOTO P.H.**

Entre los suscritos:

1. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES):** _____, mayor de edad, vecino (a) y residente de la ciudad de _____, de estado civil _____, identificado (a) con Cédula de Ciudadanía No. _____ y _____, mayor de edad, vecino y residente de la ciudad de _____, de estado civil _____, identificado (o) con Cédula de Ciudadanía No. _____ y _____
2. **MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR**, identificado con Cédula de Ciudadanía, 19.440.179, quien actúa en calidad de Representante **Legal de GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado SN de Asamblea de Accionistas del 13 de enero de 2015, inscrita el 14 de enero de 2015, bajo el número 01902562, identificada con NIT. 900.808.795-0 cuya existencia y representación legal se acredita con la certificación expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA.

Quienes en conjunto se denominarán LAS PARTES, Hemos decidido celebrar el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se regirá por las disposiciones establecidas en el presente acuerdo y las disposiciones aplicables de la ley colombiana que le sean aplicables, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), actuando en pleno ejercicio de sus facultades, han buscado vincularse al proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO KIOTO desarrollado en Bogotá D.C., edificio con uso de mixto (vivienda y comercio), el cual estará compuesto por cuarenta y cinco (45) unidades habitacionales (apartamentos), veintidós (22) unidades de parqueo, cuatro parqueaderos destinados a visitantes y diez (10) unidades de parqueo de bicicletas, junto con las zonas comunes, que estarán distribuidos en seis pisos¹ y un sótano.

SEGUNDA: De acuerdo con el esquema de ventas, la presente promesa, se encuentra condicionada al cumplimiento de las condiciones de viabilidad establecidas en el contrato de fiducia, es decir solo tendrá validez una vez se decrete el punto de equilibrio en el fideicomiso de preventas y/o de parqueo constituido por LA PROMITENTE VENDEDORA y al cual se ha vinculado EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). En el evento en que no se cumpliera la condición el presente contrato se resolverá, sin consecuencia o indemnización para las partes.

TERCERA: LAS PARTES aclaran, de igual manera, que la presente promesa de compraventa se realiza sobre un bien futuro, por lo cual la ejecución del contrato prometido quedará sujeta a la condición de la existencia del inmueble.

CUARTA: El proyecto se desarrolla en legal y debida forma mediante licencia de construcción otorgada en acto administrativo No. 11001-1-22-2861 de la Curaduría Urbana No. 1 con fecha de expedición del veintitrés (23) de agosto de dos mil veintidós (2022) y fecha de ejecutoria del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2022). Expedida por licencias que fueron concedidas a nombre de la GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS, quien responderá ante EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), por las garantías establecidas en los artículos 2060 del Código Civil y el artículo 8 de la ley 1480 de 2012, y además, las obligaciones de saneamiento que se derivan del contrato de compraventa en los términos establecidos en la Ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

QUINTA: La edificación que se desarrollará en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria **50C – 13898 y 50C – 61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona centro.**, los cuales serán sometidos a englobe y luego al régimen de propiedad horizontal, con el fin de realizar el desenglobe de los inmuebles y determinar sus linderos y especificaciones finales. Por lo anterior, LAS PARTES acuerdan que será **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, quien determine el contenido del reglamento, estableciendo las áreas de los inmuebles², sus características de acuerdo a lo aprobado en las licencias de construcción, el tipo y las especificaciones de los bienes comunes del edificio y en general el contenido de dicho reglamento que regirá a la copropiedad de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

SEXTA: Teniendo en cuenta lo anterior, LAS PARTES proceden a suscribir, el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, con el objeto de determinar las condiciones de transferencia del inmueble referenciado en el presente acuerdo, contrato que se regirá por la normatividad aplicable y en especial a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a transferir a título de venta real y efectiva, mediante escritura pública debidamente registrada en favor de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) y consecuentemente este (a) (os) a su vez, se obliga (n) a adquirir de aquella, a título de compra, el derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, especificaciones, cabida y linderos se especifican a continuación:

Apartamento _____ (XXX) consta de 2 alcobas, 2 baños, vestier, sala comedor, cocina y patio de ropas (en la práctica y según el diseño anexo a esta promesa y que acepta expresamente el promitente comprador en aceptación del mismo). Sus especificaciones son: Muros exteriores en fachada en ladrillo a la vista y ventanería de aluminio, interiores en mampostería y pintura en vinilo. BAÑO PRINCIPAL Y SOCIAL: Con área de ducha enchapada, piso enchapado en cerámica, aparatos sanitarios con su respectivo punto hidrosanitario y eléctrico, mueble de lavamanos. PISO: piso enchapado en cerámica, aparato sanitario con su respectivo punto hidrosanitario y eléctrico, mueble de lavamanos. ZONA DE ROPAS: si aplica. HABITACIONES: Alcobas principales con Vestier melamínico tipo madera, con clóset melamínico tipo madera y piso laminado. NOTA 1: Al apartamento XXX le corresponderá el uso exclusivo del parqueadero número XX. Este último corresponde a zona común de la propiedad horizontal, que podrá variar según requerimientos técnicos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La obligación prometida de transferencia del inmueble podrá ser ejecutada por el Fideicomiso Inmobiliario que suscriba el promitente vendedor, con lo que se entenderá satisfecha la obligación acordada. Para tal efecto el promitente comprador suscribirá los contratos de vinculación que sean necesarios para tal fin, en aras de hacerlo beneficiario del inmueble aquí prometido. Esta situación no acarreará variación en el precio, área o ningún otro aspecto.

Sin embargo, los perjuicios que se causen por la reticencia o no vinculación al Fideicomiso Inmobiliario serán descontados del precio pagado hasta el momento e, incluso, podrán generar la terminación del contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención del área, cabida, linderos y la descripción de la construcción, establecida en, el inmueble objeto de este contrato se venderá como CUERPO CIERTO e incluye las mejoras, inmuebles por adhesión, usos, servidumbres y zonas comunes del conjunto, en la proporción establecida para el (los) inmueble (s) que se prometen transferir, de acuerdo a los coeficientes de propiedad que se adopten en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal, al que será sometido el edificio.

PARAGRAFO TERCERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), manifiesta(n), que el inmueble que prometen(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su plena conformidad con respecto a, el (los) mismo(s).

PARAGRAFO CUARTO: LAS PARTES declaran conocer que el proyecto KIOTO, tendrá su desarrollo en una sola etapa y que al Edificio se encuentra ubicado en estrato cinco (5) de uso residencial.

PARAGRAFO QUINTO: El proyecto de vivienda KIOTO, PROPIEDAD HORIZONTAL del cual forman parte integral el inmueble materia del presente contrato será inscrito para obtener el permiso de venta ante la SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT en los plazos establecidos para tal fin.

SEGUNDA. - ACEPTACIÓN EXPRESA DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) los diseños, planos, materiales y demás especificaciones de la (s) unidad (es) de vivienda objeto de este contrato y del conjunto del que hace (n) parte, obligándose a respetarlos y a permitir la ejecución con base en los mismos. Las partes aclaran, que actualmente el inmueble hace parte del proyecto denominado EDIFICIO KIOTO, que se encuentra en construcción en los inmuebles ubicados en la No 50C-61107 y 50C-13898 ubicados en la Carrera 48 No. 91-94 y Calle 93 No.47 A -25 del barrio la Castellana en la Ciudad de Bogotá, (mayor extensión), bajo la licencia de construcción No. 11001-1-22-2861 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C.,

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA queda autorizada expresamente por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), como constructora responsable del proyecto, para introducir modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, etc., que se consideren indispensables para el cumplimiento de especificaciones técnicas, legales y comerciales, que sean exigidas por las autoridades que vigilan la materia, se requieran por necesidades de los diseñadores tanto estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y demás o que se realicen por motivos de disponibilidad de mercado, o con el objeto de mejoramiento del proyecto, aprovechamiento de recursos, mejor utilización de espacios, ahorro de tiempo, fuerza mayor o caso fortuito, previa obtención de las autorizaciones necesarias de las autoridades distritales competentes. Dichas modificaciones necesarias podrán realizarse por LA PROMITENTE VENDEDORA a lo largo del proceso de construcción, tanto en la unidad de vivienda objeto de este acuerdo, como también en el conjunto del que hace parte, procurando siempre respetar el área y las características originales, la armonía del proyecto y la calidad de los materiales ofrecida a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). Esta autorización incluye, la facultad de introducir modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, si fuese necesario.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), conocen y aceptan las dependencias comunes que se ofrecen en el proyecto y que harán parte de la copropiedad, serán entregadas de conformidad con lo establecido por la Ley 675 de 2001, a la persona o personas que sean designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, una vez se haya entregado, al menos el 51% del total de las unidades privadas que componen el proyecto.

PARAGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, hace parte de un conjunto que estará sometido a propiedad horizontal, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se obligan a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el conjunto, facilitando el acceso de personal, materiales y de cualquier elemento indispensable para tales efectos, aceptando desde ya, cualquier cláusula, modificación o adición que se incluya dentro del reglamento de propiedad horizontal para tales fines. De igual manera, teniendo en cuenta la etapa de ventas en que se encuentra el proyecto, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se obligan a permitir el acceso del personal comercial, así como de los interesados, a las salas de ventas y/o unidades que queden disponibles, hasta la finalización de las mismas.

PARAGRAFO CUARTO: La ambientación del plegable y en general la publicidad del proyecto del (los) inmueble(s) a través de los diferentes medios de comunicación e información, brochure, volante, etc, son una

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

representación artística del proyecto, por lo tanto, pueden presentar diferencias en los acabados, especificaciones, elementos mostrados y texturas. Contiene elementos de apreciación estética que corresponden a una interpretación del artífice. El producto final no contiene los elementos decorativos expuestos para estas ilustraciones, son con el fin de ambientar los espacios y diseños para que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se haga (n) una imagen del(los) inmueble(s) prometido en venta y con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMITENTE VENDEDORA.

TERCERA. - TRADICIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que aportará directa o indirectamente el derecho de dominio de los inmuebles donde se desarrollará el proyecto EDIFICIO KIOTO a una fiducia de parqueo, por haber acordado la transferencia del mismo con el propietario actual de los mismos y quien se obligó de forma irrevocable a ello. Los inmuebles sobre los que se obligó a aportar a la Fiducia de parqueo son los siguientes:

PARAGRAFO PRIMERO: La edificación que compone el proyecto EDIFICIO KIOTO se encuentra en construcción, autorizada por la licencia de construcción otorgada en acto administrativo No. 11001-1-22-2861 de la Curaduría Urbana No. 1 con fecha de expedición del veintitrés (23) de agosto de dos mil veintidós (2022) y fecha de ejecutoria del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2022), mediante la cual se otorgó la respectiva licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva.

PARAGRAFO SEGUNDO. - La construcción del proyecto KIOTO, está siendo ejecutada por la sociedad GRUPO EMPRESARIAL KINKUS.A.S. en calidad de propietaria del proyecto, declara que los inmuebles en donde se desarrollará el proyecto serán integrados en un inmueble de mayor extensión y que se obliga a construir el bien prometido de conformidad con las especificaciones anotadas en el presente contrato. Que dichos inmuebles no han sido enajenados por acto anterior al presente contrato y que se encuentran libres de limitaciones de dominio, demandas civiles, embargos judiciales, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, así mismo, se encuentra libre de gravámenes.

CUARTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que el proyecto, será sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, por lo cual, igualmente manifiestan conocer y aceptar, los planos que conforman las unidades privadas, en donde declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el inmueble materia del presente contrato. En igual sentido, por el conocimiento adquirido en esta forma, declara(n) su conformidad al respecto y; de los bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal que adoptará LA PROMITENTE VENDEDORA. En dicho reglamento existirán estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para adoptar y de ser el caso, de realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del Proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando las mismas sean necesarias para el cumplimiento de requisitos técnicos o legales, y en todo caso, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta.

PARAGRAFO SEGUNDO: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que, una vez finalizado el proyecto y transferido el primer inmueble, se generará una cuota de Administración del Edificio, que se determinará provisionalmente y aplicará durante el tiempo en que la constructora sea la responsable de la Administración provisional del Edificio. **La cuota correspondiente al**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

inmueble o inmuebles prometidos en venta se estima en un valor aproximado de _____ MIL PESOS (\$ 0.000 M/CTE) mensuales, no obstante, la misma podrá variar dependiendo del coeficiente de copropiedad que tenga el propietario, el cual se ha establecido en el Reglamento de propiedad horizontal. De igual manera la cuota estará sujeta a modificaciones por incrementos en el IPC, igualmente, por aumentos no previstos en los costos de vigilancia, servicios públicos, seguros y erogaciones similares, por lo que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que estos valores son una estimación aproximada. Una vez el edificio sea entregado por parte de la Constructora a la copropiedad, y se celebre la primera asamblea de copropietarios, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberán cancelar el valor de la cuota de administración determinado en la asamblea de copropietarios, desde la fecha en que se escriture o se haga la entrega (la circunstancia que primero ocurra).

QUINTA. - DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado a vivienda. No podrá realizarse modificación alguna que contradiga el uso del inmueble de acuerdo a la normatividad urbana. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes de este bien a cualquier título.

SEXTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble prometido en venta será de _____, suma que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), pagarán (solidariamente), de la siguiente manera:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____ mediante un crédito/ leasing etc.

En todo caso, se aclara que, de dicho valor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado hasta la fecha de esta promesa al Fideicomiso DE ADMINISTRACION DE PREVENTAS PROYECTO KIOTO, según el Extracto de Cuenta, la suma de _____, sumas que LA PROMITENTE VENDEDORA declara haber recibido en el FIDEICOMISO constituido para tal fin, a su entera satisfacción, sin perjuicio de que ésta, en cualquier momento pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso por escrito o por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos que sean pagados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), seguirán siendo aportados a la cuenta que determine LA PROMITENTE VENDEDORA o en efectivo a nombre del fideicomiso, siendo obligación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el de informar a LA PROMITENTE VENDEDORA, sobre los pagos, con el objeto de llevar el control de los mismos y el de guardar los comprobantes de pago, para realizar las conciliaciones necesarias en caso de inconsistencias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el pago del capital indicado en la "FORMA DE PAGO" del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE VENDEDORA. La mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas, se tomarán como desistimiento, generando las consecuencias de la terminación del contrato, incluyendo el pago o la retención de las arras y facultará a LA PROMITENTE VENDEDORA, a ofrecer el inmueble a terceros.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) suma(s) correspondiente(s) al(los) crédito(s) sea(n) entregada(s) directamente A la cuenta que determine LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante pago, giro o abono.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de cualquier saldo insoluto del precio que no fuere cubierto en la forma pactada, asumiendo la obligación de cubrir el valor del crédito otorgado, en caso que por cualquier razón no sea debidamente pagado.

PARÁGRAFO QUINTO: Los pagos que haga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEXTO: Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que LA PROMITENTE VENDEDORA debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato para adquirir los inmuebles identificados en el numeral 1.2 de los Términos del presente contrato, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000, que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos y afirman bajo la gravedad de Juramento que los dineros destinados a estos provienen del ejercicio de actividades lícitas.

SEPTIMA: SOLICITUD Y TRAMITE DE CRÉDITOS O LEASING.- En el evento en que parte del precio del inmueble sea cancelado mediante créditos o contrato de leasing obtenidos con ENTIDADES CREDITICIAS, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante dichas entidades, el (los) préstamo(s) a que se hace referencia la cláusula de forma de pago, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta(s) entidades exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos, con tres (3) meses de anticipación a la firma de la escritura. Así mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), necesarias para el otorgamiento de(los) crédito(s), o derivados de éste(os), garantizando en todo caso el desembolso de las sumas adquiridas, para el pago del (los) inmueble (s), objeto de esta promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), o terceros para perfeccionar el crédito. Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

PARÁGRAFO TERCERO: Será obligación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el mantener o mejorar su calificación financiera, buscando que la aprobación de los créditos. En caso de no cumplir con los plazos establecidos para el trámite del crédito a la fecha fijada para la entrega del inmueble, LA PROMITENTE VENDEDORA a su elección podrá cobrar intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada sobre el saldo de la deuda a pagar, obligación que se hará exigible a partir del vencimiento del plazo determinado para otorgar la escritura, o hacer efectiva la cláusula decima cuarta,

PARÁGRAFO CUARTO: En el caso de que la entidad, no apruebe o apruebe el crédito por un valor inferior al previsto, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato, mediante otrosí. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, generándose la posibilidad del cobro de Arras y quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), ésta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula ARRAS del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o de la CAJA DE COMPENSACIÓN, de la negativa del crédito.

PARÁGRAFO SEXTO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio, sin causación de intereses previos los descuentos financieros de acuerdo con la Ley 633 del 2.000 y el cobro de las arras.

PARÁGRAFO SEPTIMO: CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del LA PROMITENTE VENDEDORA en la cuenta de recaudo, de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) restituirá(n) el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO KIOTO P.H.**

OCTAVA. - PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA: LA PROMITENTE VENDEDORA o, en su defecto, la FIDUCIARIA vocera del Fideicomiso Inmobiliaria que se constituya y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obligan a otorgar la escritura de compraventa que perfeccionará el contrato de compraventa prometido, en la notaría veintisiete de la ciudad de Bogotá y el día _____ del mes _____ del año _____, siempre y cuando para ésta fecha: 1. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hubiere(n) pagado el precio de venta según lo pactado en los apartes PRECIO Y FORMA DE PAGO y los intereses moratorios, cuando haya lugar a ellos; 2. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) obtenga(n) la aprobación definitiva del crédito, en caso de requerirlo, o leasing en caso que opte(n) por este mecanismo de financiación, para cancelar el saldo adeudado conforme se establece en la Cláusula SEXTA y haya(n) cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito o leasing por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), como firma de pagaré, constitución de pólizas de seguros, pago de avalúos y estudios de títulos, etc., trámites que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y acepta(n) cumplir; 3. en caso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) optare(n) por financiar total o parcialmente el precio de venta de los inmuebles prometidos en venta mediante una operación de leasing, será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de compraventa que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hubiere(n) firmado el contrato con la compañía de leasing correspondiente. En caso que EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no cumpla(n) con los requisitos descritos en la presente cláusula y como consecuencia de ello no se pueda otorgar la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la aplicación de las arras de conformidad con lo establecido en la Cláusula DECIMA NOVENA del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga en todo caso a contar con todos los documentos, paz y salvos y comprobantes de pago de impuestos, tasas y contribuciones en regla para el día en que se realizará la suscripción del instrumento público mediante el cual se perfeccionará este contrato. Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no tuviere los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con la escritura pública para efectos de acreditar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de dichos documentos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en el presente contrato, sin requerir formalidad adicional.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia imputable al EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se pudiese otorgar la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato, correrán a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida sobre el saldo total adeudado del precio del inmueble prometido en venta, los cuales se causarán a partir de la fecha inicialmente pactada en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato hasta el día en que se otorgue la escritura pública de compraventa, sin perjuicio que se entienda incumplido el presente contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) con las consecuencias que esto implica de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA del presente contrato.

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

PARÁGRAFO CUARTO: La obligación de LA PROMITENTE VENDEDORA pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada en el

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

numeral 1.4 de los "Términos del Contrato", se entiende vinculante para LA PROMITENTE VENDEDORA, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y eventos tales como: huelga o cese de actividades decretada por el personal, o el de los proveedores o contratistas; escasez o dificultades en el suministro oportuno de materiales o mano de obra para la construcción; hechos atribuibles a terceros, dificultades imprevistas, y los siguientes hechos, siempre y cuando su ocurrencia no sobrevenga por culpa o negligencia de la PROMITENTE VENDEDORA: incumplimiento de contratistas y proveedores y demora en la instalación de los servicios públicos. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas, lo cual será oportunamente informado por LA PROMITENTE VENDEDORA. La escritura pública de compraventa se suscribirá al quinto (5) día hábil siguiente a la fecha de envío de la notificación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en la misma hora y Notaría aquí pactados, sin requerir formalidad adicional.

NOVENA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al contrato aquí prometido, y previo desembolso por parte de la ENTIDAD CREDITICIA, de los dineros correspondientes al crédito (hipotecario, leasing o subsidio) otorgado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), salvo que acaezca algún evento que impida tal entrega, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA, o cualquier situación que encaje en las definiciones de fuerza mayor o caso fortuito de la legislación civil. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, la entrega se efectuará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. De manera adicional, el Acta de entrega contendrá los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la firma de dos (2) testigos. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA. En todo caso se entenderán que corre para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

COMPRADOR(A)(ES), los efectos de la mora en la recepción del inmueble, la cual se entenderá configurada una vez sea entregada la comunicación mencionada en los términos del Código General del proceso. La renuencia a recibir el inmueble, no se exime del pago de los gastos de administración, impuesto predial, valorización, servicios públicos, cuota de administración e intereses, que tendrá que asumir a partir de la fecha de la entrega del inmueble o de la constitución de la mora en el recibo.

DECIMA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Únicamente los gastos y derechos notariales del otorgamiento de la escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa, será sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos competente correspondientes a la Compraventa, así como los gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de registro de instrumentos públicos competente que ocasione la escritura de hipoteca que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), debe (n) constituir en favor de LA ENTIDAD CREDITICIA, para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma, serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) . La retención en la fuente derivada de la venta, si hay lugar a ella y sin importar quién sea el agente retenedor, será pagara por LA PROMITENTE VENDEDORA, así como los demás derechos, notariales, el impuesto de registro, impuesto al consumo y los derechos de registro causados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión a favor de la entidad bancaria o financiera que se haya constituido.

DÉCIMA PRIMERA. - LIBERTAD GRAVÁMENES SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el edificio.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar sesenta (60) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al período comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato y el treinta y uno (31) de Diciembre de año Dos mil cuatro (2.024), pago que ha sido previamente realizado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con las normas vigentes. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

DÉCIMA SEGUNDA. - IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se entregará a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, valorizaciones etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde la fecha de firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble con la cual recibe la posesión del mismo.

DECIMA TERCERA. - SERVICIOS PÚBLICOS: Todas las obras que sean necesarios para la instalación de redes de servicios públicos serán contratadas y gestionadas, por GRUPO EMPRESARIAL KINKUS.A.S, como constructor responsable del proyecto y tendrán por objeto el garantizar la dotación y conexión definitiva de dichos servicios a las viviendas y zonas comunes que componen el proyecto KIOTO. No obstante, si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica, Agua, y Alcantarillado no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos provisionales. Durante el plazo requerido por el CONSTRUCTOR RESPONSABLE, para obtener la conexión definitiva de los servicios contratados, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán únicamente el costo estimado de los mismos, el cual será previamente acordado en el acta de entrega material del inmueble. Queda a cargo del propietario la solicitud de conexión a la empresa prestadora del servicio de gas, el pago de los derechos y pruebas que ésta exige, al igual la línea telefónica será por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que será necesaria para el funcionamiento del servicio de citofonía.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes, de manera anticipada dejan constancia que, ni el PROMITENTE VENDEDOR, ni EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas en la instalación, recepción de obras, y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan.

PARAGRAFO SEGUNDO: En cuanto al servicio telefónico, se aclara que EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, construirá los ductos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía, la disponibilidad de la línea requerida para la unidad de vivienda objeto de este contrato, más no se compromete a realizar las instalaciones internas requeridas por la empresa, ni la instalación de la línea telefónica. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) quedarán en libertad de escoger el operador que prestará éstos servicios, asumiendo en todo caso, los costos de conexión y activación de la línea telefónica.

PARAGRAFO TERCERO: a partir de la entrega material del inmueble objeto de este contrato, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DÉCIMA CUARTA. - PERMISO DE VENTAS: LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el proyecto de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato la ciudad de Bogotá D.C., al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos de la Ley 962 de 2005.

DÉCIMA QUINTA. - INTUITO PERSONAE: El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN: La cesión del presente contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberá ser sometida a estudio previo de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. En caso de silencio se entenderá negada. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que la cesión se realice sobre una persona presentada y elegida por LA PROMITENTE VENDEDORA, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obligan a reconocer una comisión por un valor igual al tres por ciento (3%) del valor del inmueble, en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, como comisión por la gestión de la nueva venta. Esta comisión no operará en el evento en que la cesión se realice sobre una persona presentada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), que sea considerada apta para la cesión por LA PROMITENTE COMPRADORA.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de muerte de uno o alguno de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA, disponer del INMUEBLE con toda libertad y debiendo restituir las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que sea terminado el contrato, por causa de la muerte o algunos de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DECIMA SEPTIMA. - MODIFICACIONES: El presente contrato se entiende de carácter **IRREVOCABLE**, en consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral, excepto por acuerdo expresamente manifestado por escrito entre TODAS las **PARTES**. Igualmente se aclara que este documento constituye el acuerdo total de las partes en relación con el objeto en él regulado, por lo que deja sin efecto cualquier otro acuerdo verbal o escrito o de cualquier otra naturaleza celebrado con anterioridad, en relación con el mismo objeto. Su contenido, sentido y alcance no podrá ser modificado por las partes, sino mediante acuerdo posterior y por escrito suscrito por ambas.

DECIMA OCTAVA. - DEVOLUCIÓN DE APORTES: En el evento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), decidan terminar el contrato, con justa causa, de acuerdo a los términos expresados en este contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA, deberá iniciar los trámites de la devolución de los aportes o pagos parciales o total, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de terminación. No obstante, en los eventos en que la terminación se realice sin causa alguna, la devolución de los dineros quedará supeditada al hecho de que LA PROMITENTE VENDEDORA, consiga nuevamente un comprador para la unidad inmobiliaria o EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) realicen la cesión del contrato en cabeza de una (s) persona (s), aceptadas por la PROMITENTE VENDEDORA, caso en el cual la devolución se realizará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha, en que quede en firme la nueva vinculación.

DECIMA NOVENA. - ARRAS: Las partes acuerdan como arras una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la venta, las cuales se tendrán como arras de retracto del presente contrato y se regularán conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio y en el artículo 1859 del Código Civil. Esta suma se entiende entregada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de conformidad con lo indicado en el numeral 3 de los "Términos del Contrato". La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

PARAGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), autorizan a LA PROMITENTE VENDEDORA, a retener el valor de las arras de los aportes realizados y a restituir el saldo que se encuentre en dicha cuenta en cumplimiento de la obligación de restitución. No obstante, en los eventos en que los aportes no bastaran para suplir las arras, LA PROMITENTE VENDEDORA, no realizará restitución alguna, quedando incluso facultada para reclamar los dineros faltantes mediante acción judicial.

VIGESIMA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR O PATRIMONIO INEMBARGABLE DE FAMILIA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en el evento en que el Inmueble objeto del presente Contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectado(s) a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, o a patrimonio inembargable de familia, se obliga(n), en primer lugar a informar tal situación, al menos, con diez (10) días de anticipación a la fecha en que se vaya a

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

suscribir la escritura de transferencia del inmueble y en segundo lugar, a comparecer acompañado (a) del cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, al otorgamiento la respectiva escritura pública de compraventa.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DESENGLOBE CATASTRAL: una vez terminado el proyecto en su totalidad, LA PROMITENTE VENDEDORA, radicará los documentos necesarios ante la entidad correspondiente, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades de dominio privado que lo conforman, sin que por esta razón LA PROMITENTE VENDEDORA, asuma responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de registro de Instrumentos públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal, para que procedan a hacer este des englobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

VIGESIMA SEGUNDA. - PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) de manera voluntaria e inequívoca, que LA PROMITENTE VENDEDORA, en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo, y siguiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar de manera unilateral, sin requerimiento judicial, el presente contrato cuando durante el proceso de vinculación LA PROMITENTE VENDEDORA, la Entidad Bancaria o cualquier participante en este proceso de adquisición, verifique que su nombre haya sido incluido en la lista OFAC (Office of Foreign Control), comúnmente llamada lista Clinton, o en cualquier otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o cuando haya sido incluido en alguna lista como la lista ONU, lista de la contraloría, lista de la procuraduría, entre otras de carácter restrictivo, en las que se publiquen los datos de las personas condenadas o vinculadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, o relación con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otras.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo anterior, cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sea(n) una persona jurídica, para que LA PROMITENTE VENDEDORA, pueda terminar unilateralmente el contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas en esta cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador: el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La vinculación formal de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o, si es el caso, de cualquiera de sus socios, administradores y/o representantes legales a un proceso judicial nacional y/o internacional, relacionado con las actividades de las que trata esta cláusula, también será causal suficiente para terminar unilateralmente el presente contrato sin requerimiento judicial.

VIGESIMA TERCERA. - OBLIGACIONES EN CABEZA DE LA PROMITENTE VENDEDORA: De manera especial LA PROMITENTE VENDEDORA, previamente identificada, se obliga en relación con el inmueble objeto de este contrato a:

1. Salir al saneamiento de lo prometido en venta por evicción y vicios redhibitorios según lo previsto por la ley.
2. Responder ante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por la construcción y terminación del proyecto, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor responsable, en los términos de la Ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.
3. Responder por las garantías en los términos establecidos por la Ley 1480 de 2011.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

VIGÉSIMA CUARTA. - MANIFESTACIONES: En relación con los antecedentes y especificaciones generales del negocio EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), manifiestan expresamente que:

1. Que conocen y aceptan que se procederá a la escrituración del inmueble que prometen adquirir, una vez hayan cancelado el precio de la unidad correspondiente o garantizado el pago del saldo de la misma mediante crédito o contrato de leasing, tomado con una ENTIDAD CREDITICIA, autorizada.
2. Que conocen y aceptan los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación etc, de las áreas comunes y que la responsabilidad de su entrega la asume únicamente GRUPO EMPRESARIAL KINKUS.A.S.,
3. Que han leído y se encuentra de acuerdo con las manifestaciones realizadas en el presente contrato.
4. Que reconocen que la publicidad desplegada por el proyecto, corresponden a simples representaciones, y que en general la publicidad del proyecto del (los) inmueble(s) a través de los diferentes medios de comunicación e información, brochures, volantes, etc, son una representación artística del proyecto, por lo tanto, pueden presentar diferencias en los acabados, especificaciones, elementos mostrados y texturas y que el producto final no contiene los elementos decorativos expuestos para estas ilustraciones, son con el fin de ambientar los espacios y diseños para que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se haga (n) una imagen del(los) inmueble(s) prometido en venta y con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMITENTE VENDEDORA.

VIGESIMA QUINTA. RECLAMACION Y GARANTIAS: LA PROMITENTE VENDEDORA responderá por la construcción y los acabados, tal y como lo establece la Ley 1480 de 2011. A partir de la fecha de la entrega del apartamento LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza por diez (10) años la estabilidad de la estructura y por un (1) año los acabados y demás elementos que no conforman la estructura. La garantía en filetes de estuco, vidrios, espejos y aquellos elementos que se exponen abiertamente a los trasteos expira con la entrega del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: Las garantías deberán ser solicitadas por escrito en el formato de solicitud post-venta que provisionan LA PROMITENTE VENDEDORA y ser radicada ante estos últimos. Una vez recibida por LA PROMITENTE VENDEDORA, la solicitud, ordenara la respectiva revisión, y verificara la existencia de la garantía y si es el caso procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible, y en el evento en que LA PROMITENTE VENDEDORA al hacer efectiva la garantía deba sustituir materiales, estos podrán ser reemplazados por otros de igual o mejor calidad no necesariamente idénticos, de acuerdo con la disponibilidad.

PARAGRAFO SEGUNDO: No cuentan con ningún tipo de garantía las averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones, alteraciones, desconexiones o reparaciones incorrectas hechas por el propietario o por terceras personas, o por no haber atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual de Propietario.

VIGESIMA SEXTA. - INTERPRETACIÓN Y JUZGAMIENTO: Para la interpretación de este contrato, las partes o el juzgador deberá tener en cuenta que este se rige por la ley colombiana, y que la finalidad con la que se ha celebrado el contrato es que las PARTES logren los propósitos expresados en las consideraciones preliminares de este documento, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. Si cualquier disposición del presente Contrato fuere considerada nula, ineficaz, inexistente, inoponible o de cualquier forma inejecutable por cualquier autoridad competente, dicha situación no afectará las demás estipulaciones del Contrato y, en consecuencia, las disposiciones no afectadas continuarán en pleno efecto y vigor.

VIGESIMA SEPTIMA. - ESTIPULACIONES GENERALES: En desarrollo del presente Contrato, se aplicarán las siguientes estipulaciones generales:

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO KIOTO P.H.**

- a. La omisión por cualquiera de las partes de requerir en un momento dado el cumplimiento de alguna de las disposiciones del presente Contrato no podrá ser interpretado como una renuncia por dicha parte de exigir el cumplimiento posterior por la otra parte de dicha disposición.
- b. Las partes renuncian expresamente a invocar cualquier impedimento de carácter legal o estatutario, incluyendo las circunstancias relativas a su capacidad, para celebrar y ejecutar el presente Contrato y cualesquiera compromisos emanados del mismo.

VIGESIMA OCTAVA. - INTEGRACIÓN. Las partes declaran que revisaron el presente documento con detenimiento y que entienden su contenido y alcance, en cuanto a todo su cuerpo y en especial en relación a las obligaciones que asumen. En este sentido se aclaran que el presente acuerdo sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes, verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular las obligaciones y derechos que en él se discuten.

VIGÉSIMA NOVENA. - DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a la siguiente dirección

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

Nombre

Dirección de notificación,

Correo electrónico

Numero de teléfono.

LA PROMITENTE VENDEDORA.

Nombre: GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS

Dirección de notificación: Carrera 13 # 90 -17 Oficina 14

Correo electrónico: info@kinku.com.co

Número de teléfono: 3152079707

Será de total responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) comunicar a LA PROMITENTE VENDEDORA, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

En el evento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) llegare (n) a realizarse una modificación física del domicilio, y no se informare a LA PROMITENTE VENDEDORA, bastará con allegar oficio o correo electrónico a la dirección aquí consignada, para efectos de notificación.

TRIGÉSIMA. - TÍTULO EJECUTIVO: Este instrumento es contentivo de obligaciones de dar y de hacer expresamente contraídas a la luz de lo dispuesto por la ley aplicable a este tipo de acuerdos y a lo contemplado en su propio cuerpo clausular, por lo que las partes que el mismo presta merito ejecutivo.

Para constancia se suscribe el presente contrato en Bogotá D.C. en dos (2) ejemplares del mismo tenor de igual valor y contenido, uno para LA PROMITENTE VENDEDORA, uno con destino a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el día. _____ de _____ de _____.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO KIOTO P.H.**

EI (LA) LOS PROMITENTE (s) COMPRADOR (ES)

C.C. _____ de _____ C.C. _____ de _____

LA PROMITENTE VENDEDORA.

GRUPO EMPRESARIAL KINKUS.A.S
MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR
C.C. 19.440.179 de Bogotá D.C.
Representante Legal.



Acto Administrativo No.

11001-1-22-2861

FECHA DE RADICACIÓN

03-dic.-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23 AGO 2022

FECHA DE EJECUTORIA

27 SEP 2022

CATEGORÍA: III

La Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 386 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 870 de 2017

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 83 47 A 35 (ACTUAL) / KR 46 81 96 (ACTUAL) con Cope(s) AAA0067KAJH / AAA0067KJTD Mat(ulaje) Inmobiliaria(s) 50C13899 / 50C81107, Número de Manzana Catastral 019 / 016, Manzana Urbánica 21 de Lote Urbanizado 17.15, correspondiente a la Urbanización LA CASTELLANA SECTOR SUR (Localidad Barrios Unidos), PARA UNA (1) EDIFICACIÓN DE SEIS (6) PISOS DE ALTURA Y CUBIERTA EN PLAZA CON ACCESO, DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNAL. EL PROYECTO ESTÁ PREVISTO PARA CUARENTA Y CINCO (45) UNIDADES DE VIVIENDA DE LAS CUALES TREINTA (30) UNIDADES SON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y QUINCE (15) UNIDADES SON DESTINADAS A VIVIENDA NO VIS. EL PROYECTO CUENTA CON DIECIOCHO (18) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES DE LOS CUALES QUINCE (15) SON PARA LAS VIVIENDAS NO VIS Y TRES (3) PARA LAS VIVIENDAS VIS, CUATRO (4) CUPOS DE PARQUEO PARA VISITANTES DE LOS CUALES TRES (3) SON PARA LAS VIVIENDAS NO VIS Y UNO (1) PARA VIVIENDA VIS. DEL TOTAL DE LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES UNO (1) CUMPLE CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. Titular(es): GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS (Poseedor) con NIT 90989795-0 | ORTIZ ESCOBAR MARIO ERNESTO con CC. 19440179; Constructor responsable: ORTIZ ESCOBAR MARIO ERNESTO con CC. 19440179; Constructor responsable: ORTIZ ESCOBAR MARIO ERNESTO con CC. 19440179; Mat. 25700-22383; Características técnicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 21 (Las Américas), Dec. 8148 DE 2015	b. SECTOR NORMATIVO: 11	c. USOS: I	d. EDIFIC.: A
e. ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	1. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	DENSIFICACIÓN MODERADA	
3.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-300

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	2.4 ESTRATO
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRUV	VIS-PUB	BICICL.		
Vivienda Multifamiliar - VIS	Si	No Adecu	30	3	1	2	8	
Vivienda Multifamiliar	No	No Adecu	15	15	3	9	4	
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		45	18	4	11		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	KIOTO								ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.											
LOTE	585.12											
SOTANO (S)	515.64											
SEMISOTANO	0.00											
PRIMER PISO	339.60											
PISOS RESTANTES	1943.97											
TOTAL CONSTRUIDO	2799.51											
LIBRE PRIMER PISO	245.22											
				Obras Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzami.	TOTAL	
				VIVIENDA	2.799,51	0,00	0,00	2.799,51	0,00	0,00	0,00	2.799,51
				COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				INSTIT. EDUCAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				TOTAL INTERVENIDO	2.799,51	0,00	0,00	2.799,51	0,00	0,00	0,00	2.799,51
				GESTION ANTERIOR				0,00				0,00
				TOTAL CONSTRUIDO				2.799,51				2.799,51
				DEMOLICIÓN TOTAL: 0								
				M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0								

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	5		a. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARON		
b. ALTURA MAX EN METROS	22.50		b. AISLAMIENTO		MTS		3.50 MTS SOBRE CL 93		
c. SOTANOS	2		LATERAL				3.50 MTS SOBRE KR 48		
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA		LATERAL				b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR		5.00 X 15.38		Ahora: NO APLICA mts - Longitud: 0 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		PATIOS				c. VOLADIZO		
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	SI		ENTRE EDIFICACIONE				1.00 MTS SOBRE CL 93		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No		POZO DE LUZ		3.97 X 2.21		0.80 MTS SOBRE KR 48		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.58		4.5 ESTRUCTURAS						
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.86		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PLACA - PLOTES		d. RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA		CONCRETO		h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	%	Mts	c. METODO DE DISEÑO		Resistencia Única		60		
ZONAS RECREATIVAS	65,41	182,12	e. GRADO DESEMPENO		Bajo		CURADORA URBANA No. 1 - 6035		
SERVICIOS COMUNALES	35,14	97,86	f. ELEM. NO ESTRUCTURALES						
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO APLICA	0	g. ANALISIS SISMICO		Análisis dinámico elástico (Modali)				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Estructurales (34) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Arquitectónicos (11)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. LICENCIACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ANTERIOR
 2. LOS LINDEROS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD, INSCRITOS EN PLANO URBANISTICO Y EL AREA SON OPERACION MATRITICA DE LOS LINDEROS
 3. LOS INTERESES MANIFIESTAN QUE TRAMITA (30) UNIDADES DE LAS CUARENTA Y CINCO (45) UNIDADES DE VIVIENDA APROXIMADAS DEL PROYECTO CORRESPONDE A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS.
 4. SE APROBABA CERRAMIENTO EN PRIMER PISO DE 22.56 MTS. CON ALTURA DE 7.30 MTS Y CERRAMIENTO EN CUBIERTA DE 94.13 MTS CON ALTURA DE 1.80 MTS.
 5. SE APROBABA DISEÑO DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.
 6. EL PROYECTO DEBERA FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN PRIMER PISO, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1338 DE 2003.
 7. CUENTA CON ESPECIFICACIONES TECNICAS DE DUPLICADOR Y SISTEMA DE ELEVADOR VEHICULAR.
 8. LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELECTRONICO COLOMBIANO HTC 2588 Y EL REGLAMENTO TECNICO DE REDES ELECTRICAS - RETE - RESOLUCION 18 988 DE ABRIL 26 DE 2005 ARTICULO 13 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELECTRICAS AJENAS Y ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA Fachada RESPECTO DE ESTAS REDES AJENAS.
 9. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONTRIBUIR LOS ANDEMS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto cumplimiento del decreto 803 de 2001 y 308 de 2016 - CARTULA DE ANDEMS, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO ANTES LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION. 40. EL TITULAR DE LA SOLICITUD ACTUARA CALIDAD DE POSEEDOR DEL PREDIO, RAZON POR LA CUAL SE COMENZO EL TRAMITE A LA FUNDACION UNIVERSITARIA DE BOGOTA JORGE TADEO LOZANO (TITULAR INSCRITO, MEDIANTE OIA DE CORREO NO. 1126832193 DEL 04 DE MARZO DE 2022, DE LA EMPRESA SERVICIOS POSTALES DE COLOMBIA SAS Y SE EFECTUO LA PUBLICACION DEL MISMO EN LA PAGINA WEB DE ESTE DESPACHO EL DIA 11 DE MARZO DE 2022. POR LO ANTERIOR, LA PARTE RESOLUTIVA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE PUBLICARA EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACION.
 *RECORDAR EN CUENTA QUE LA SOLICITUD DE LICENCIA SE ELEVA EN CALIDAD DE POSEEDOR. SE DEBERA NOTIFICAR A LA FUNDACION UNIVERSITARIA DE BOGOTA JORGE TADEO LOZANO, EN CALIDAD DE PROPIETARIO DEL PREDIO, DE ACUERDO A LO INDICADO EN EL ARTICULO 2.2 A 1.2.3 Y 1.01. DE DECRETO 1077 DE 2015. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION EDIFICACION RESISTENTE AFR-16. REQUIERE CONTROL DE MATERIAS DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1786 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TITULO I DEL REGLAMENTO NBR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO J Y K DE NBR-10 SEGUN EL LITERAL A.1.3.4.5 DE NBR-10. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOLECTAR Y VERIFICAR LAS ESTRUCTURAS DE CONSTRUCCION DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOLECTAR Y VERIFICAR LAS INDIACIONES DE CALCULO Y DETALLES DE LOS DISEÑOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCION 9817 DE 2017 DE LA COMISION ASISORIA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SIGMO RESISTENTES. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE N.2.3.3 ASISORIA TECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION. EL PROYECTO FUE REVISADO EXTERNAMENTE POR EL INGENIERO LUIS FERNANDO BRICEÑO MATRÍCULA NO 25393-29059 CND, QUIEN ASUME RESPONSABILIDAD CON MENCIONAL, ENTREGADO, FIRMA DE PLANOS Y MEMORIAS DE CALCULO Y BIEN FIRMA EN EL FORMULARIO. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1786 del 13 de Julio de 2016, TITULO I DEL REGLAMENTO NBR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017.

PUBLICARSE, NOTIFICARSE Y CUMPLIRSE

VIGENCIA Y PROLONGACIÓN: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VEINTICUATRO (24) MESES PROPORCIONALES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DE SU EJECUTORIA.
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Excepción ante el Consejo Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la oficina de notificación dentro de los diez (10) días siguientes a la firma.

SEGUN LA UPZ No. 21 LAS AMERICAS, LOS PREDIOS OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRAN EN SECTOR NO GOBIERNADOR DE PLUSVALIA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vs. Bo. Jurídica Vs. Bo. Ingeniería Vs. Bo. Arquitectura Vs. Bo. Director Grupo FIRMA CURADORA



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No. DE RADICACIÓN

PÁGINA

11001-1-21-4564

2

Acto Administrativo No.

11001-1-22-2861

FECHA DE RADICACIÓN

03-dic.-2021

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN

23 AGO 2022

FECHA DE EJECUTORIA

27 SEP 2022

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Dehesa URBANA	002232004380	12-ago-22	3.395,11	\$99.427.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar al Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicita el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 300 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 auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2016).
- 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 incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, (Artículo 6 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyen en proyectos que se someten al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para 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 pericia o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio lícito, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que 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. 5030 de 2016, 5435 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETEIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 03007 de 2013, 90795 de 2014, 40482 de 2015, 40157 de 2017 y 40258 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifiquen, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO COLOR NEGRO EN PRIMER PISO Y COLOR GRIS DE SEGUNDO A CUBIERTA. CUADRICULA METÁLICA

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

CERÁMICA CON CENEFAS PERIMETRALES EN GRANITO PULIDO. ALFOMBRA EN PASILLOS

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

TERRAZA: ZONA DURA(CERÁMICA DILATADA). CUBIERTA GIMNASIO (CONCRETO A LA VISTA)

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO PULIDO A LA VISTA

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NO APLICA

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO REFORZADO A LA VISTA

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	8 PASAJEROS, PARADAS EN TODAS LOS PISOS, VELOCIDAD 1 M/S
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	INGRESO Y ZONAS COMUNES
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	INGRESO
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO APLICA
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	CO WORKING
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	DOTADO CON 3 MÁQUINAS
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO APLICA
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO APLICA
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO APLICA
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SUPLENCIA PARA ZONAS COMUNES
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI NO

Características y materiales a utilizar:

MADERA CON DIVISIONES DE PISO A TECHO

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

 ALTURA DE PISO A TECHO EN MADERA AGLOMERADA

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

 EN MADERA AGLOMERADA

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES:

LAMINADO EN MADERA

4.2.2. HALL'S**4.2.3. HABITACIONES**

LAMINADO EN MADERA

4.2.4. COCINAS

CERÁMICA

4.2.5. PATIOS

BALCÓN (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, PINTURA Y SALPICADERO EN ENCHAPE CERÁMICO

4.3.4. PATIOS

NO APLICA

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO

ELÉCTRICO 1/2 FORMATO

4.4.2. ESTUFA SI NO

ELÉCTRICA 2 PUESTOS Y GAS 4 PUESTOS

4.4.3. MUEBLE SI NO

MADERA AGLOMERADO RH

4.4.4. MESÓN SI NO

GRANITO NATURAL

4.4.5. CALENTADOR SI NO

ELÉCTRICO DE PASO

4.4.6. LAVADERO SI NO**4.5. BAÑOS**

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO

MADERA

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO

CERÁMICO, COLORES BLANCO Y NEGRO

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO

CERÁMICO COLOR NEGRO

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO

VIDRIO TEMPLADO

4.5.5. ESPEJO SI NO

VIDRIO PLANO COLOR NEUTRO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230520612777027313

Nro Matrícula: 50C-61107

Pagina 1 TURNO: 2023-345938

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:11 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-09-1972 RADICACIÓN: 1972-046761 CON: DOCUMENTO DE: 18-09-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0057KJTDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO DE LA CASTELLANA, Y EL CUAL SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "POR EL NORTE EN EXTENSION DE 22.98 MTRS CON EL LOTE NUMERO17 DE LA MISMA MANZANA,POR EL SUR EN 22.98 MTRS CON EL LOTE NUMERO 19 DE LA MISMA MANZANA;POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 12.00MTRS CON EL LOTE NUMERO 2 DE LA CITADA MANZANA Y POR EL OCCIDENTE EN IGUAL EXTENSION DE 12.00 MTRS CON LA CARRERA 32 DEL PLANO URBANO DE LA CIUDAD". Y JUNTO CON LA CONSTRUCCION EN EL LEVANTADA CON TODAS SUS ANEXIDADES,DEPENDENCIAS Y DEMAS QUE LEGALMENTE LE CORRESPONDAN".

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 48 91 94 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 32 90-76

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-03-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5575 del 19-12-1956 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CIA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

A: ORDO/EZ LUCAS

X

A: UMA/A DE ORDO/EZ ELVIRA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-01-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 104 del 19-01-1960 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$65,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230520612777027313

Nro Matrícula: 50C-61107

Pagina 2 TURNO: 2023-345938

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:11 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ORDO/EZ LUCAS X

DE: UMA/A DE ORDO/EZ ELVIRA X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-01-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 104 del 19-01-1960 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 20 AOS

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

DE: ORDO/EZ LUCAS X

DE: UMA/A DE ORDO/EZ ELVIRA X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-09-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1578 del 12-04-1961 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION DECLARACIONES CONSTRUCCION

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

A: ORDO/EZ LUCAS X

A: UMA/A DE ORDO/EZ ELVIRA X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-09-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4409 del 11-09-1961 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION DECLARACIONES CONSTRUCCION

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

A: ORDO/EZ LUCAS X

A: UMA/A DE ORDO/EZ ELVIRA X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-09-1972 Radicación: 72046761

Doc: SENTENCIA SN del 06-12-1971 JUZ 14 C.C. 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: ORDO/EZ GALVIS LUCAS

A: ORDO/EZ DE RUIZ LETICIA CC# 20310922 X

A: ORDO/EZ DE SUAREZ MARIA AMELIA CC# 20240780 X

A: ORDO/EZ DE TOVAR LUZ INES CC# 20226546 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230520612777027313

Nro Matrícula: 50C-61107

Pagina 3 TURNO: 2023-345938

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:11 AM

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

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

A: ORDO/EZ UMA/A FERNANDO

CC# 165943 X

A: UMA/A VDA DE ORDO/EZ ELVIRA

CC# 20163314 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-01-1981 Radicación: 1981-5523

Doc: ESCRITURA 4634 del 25-11-1980 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ORDO/EZ LUCAS

A: UMA/A DE ORDO/EZ ELVIRA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-01-1981 Radicación: 1981-5523

Doc: ESCRITURA 4634 del 25-11-1980 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ORDO/EZ LUCAS

A: UMA/A DE ORDO/EZ ELVIRA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-10-1990 Radicación: 62568

Doc: ESCRITURA 7719 del 09-10-1990 NOTARIA 2 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: UMA/A VDA DE ORDO/EZ ELVIRA

CC# 20163314

A: ORDO/EZ DE RUIZ LETICIA

X

A: ORDO/EZ DE SUAREZ MARIA AMELIA

CC# 20240780

X

A: ORDO/EZ DE TOVAR LUZ INES

CC# 20226546

X

A: ORDO/EZ UMA/A FERNANDO

CC# 165943

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-12-1990 Radicación: 74263

Doc: ESCRITURA 8197 del 29-10-1990 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ORDO/EZ DE RUIZ LETICIA

CC# 20310922



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

Certificado generado con el Pin No: 230520612777027313

Nro Matrícula: 50C-61107

Pagina 4 TURNO: 2023-345938

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:11 AM

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

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

DE: ORDO/EZ DE SUAREZ MARIA AMELIA

CC# 20240780

DE: ORDO/EZ DE TOVAR LUZ INES

CC# 20226546

DE: ORDO/EZ UMA/A FERNANDO

C.E 165.943

A: FUNDACION PARA LA INVESTIGACION PROTECCION Y DESARROLLO SOCIO ECONOMICO DE LA TERCERA EDAD "PROLONGAR"

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-09-1994 Radicación: 78713

Doc: ESCRITURA 1701 del 29-03-1993 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FUNDACION PARA LA INVESTIGACION PROTECCION Y DESARROLLO SOCIO ECONOMICO DE LA TERCERA EDAD "PROLONGAR"

A: CORPORACION PARA LA INVESTIGACION SOCIO ECONOMICA Y TECNOLOGICA DE COLOMBIA "CINSET"

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-11-2019 Radicación: 2019-91085

Doc: ESCRITURA 2848 del 16-08-2019 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DONACION: 0138 DONACION ESTE Y OTRO

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

DE: CORPORACION PARA LA INVESTIGACION SOCIO-ECONOMICA Y TECNOLOGICA DE COLOMBIA EN LIQUIDACION NIT 800.010.480-7

A: FUNDACION UNIVERSIDAD DE BOGOTA JORGE TADEO LOZANO

NIT# 8600068486 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-05-2022 Radicación: 2022-39512

Doc: ESCRITURA 1969 del 15-03-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTRO

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

DE: FUNDACION UNIVERSIDAD DE BOGOTA JORGE TADEO LOZANO

NIT# 8600068486

A: FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO FIDUBOGOTA

X NIT 830.055.897-1

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-IN1177 Fecha: 21-12-2006

MATRIZ NO EXISTENTE EN BASE DE DATOS EXCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL34.C2006-IN1177

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230520612777027313

Nro Matrícula: 50C-61107

Pagina 5 TURNO: 2023-345938

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:11 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación: C2021-13171

Fecha: 31-08-2021

SE CORRIGEN LAS PARTES DE ACUERDO A ESCRITURA 8197 ENCONTRADA EN MICROFILMACION VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2021-13171

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-345938

FECHA: 20-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230520366677027310

Nro Matrícula: 50C-13898

Pagina 1 TURNO: 2023-345935

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:04 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-02-1972 RADICACIÓN: 1972-001167 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-02-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0057KJUH COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON LA CASA DE HABITACION LOTE CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 483.94 VARAS CUADRADAS O SEAN 310.36 METROS CUADRADOS MARCADO CON EL #17 DE LA MANZANA 21 DEL PLANO DE LA URBANIZACION LA CASTELLANA, TERRENOS DEL ANTIGUO PREDIO DENOMINADO EL VERGEL /: LINDA, NORTE, EN 22.99 METROS CON LA CALLE 91 DEL PLANO URBANO DE BOGOTA, SUR, EN 22,99- METROS CON EL LOTE MARCADO CON EL # 18 DE LA REFERIDA MANZANA ORIENTE, EN 13.50 MTRS. CON EL LOTE MARCADO CON EL # 1 DE LA MENCIONADA MANZANA; OCCIDENTE EN IGUAL EXTENSION DE 3.50 MTRS, CON LA CARRERA 32 DEL PLANO URBANO DE BOGOTA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RESOLUCION NUMERO 01766 DE 22 DIC. 1982

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 93 47A 25 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 38 90-90

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-08-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3748 del 23-07-1957 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$21,823.3

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: COMPAVA DE INVERSIONES BOGOTA S.A.

A: CELY MARQUEZ GUILLERMO

CC# 72491

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-10-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6427 del 29-09-1959 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$29,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230520366677027310

Nro Matrícula: 50C-13898

Pagina 2 TURNO: 2023-345935

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:04 AM

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

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

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

DE: CELY MARQUEZ GUILLERMO

CC# 72491

A: MEJIA DIAZ GRANADOS ALFONSO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-02-1962 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES SN del 24-01-1962 JUZGADO 2. CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCIONES

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

A: MEJIA DIAZ GRANADOS ALFONSO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-04-1962 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 633 del 23-02-1962 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$160,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: MEJIA DIAZ GRANADOS ALFONSO

A: TORRES ARAGON EDGAR

CC# 45971

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-04-1962 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3040 del 10-08-1962 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$63,200

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: TORRES ARAGON EDGAR

CC# 45971

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-09-1962 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3040 del 10-08-1962 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 19 A/OS

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

DE: TORRES ARAGON EDGAR

CC# 45971

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-01-1966 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5874 del 13-12-1965 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$160,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: TORRES ARAGON EDGAR

CC# 45971



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

Certificado generado con el Pin No: 230520366677027310

Nro Matrícula: 50C-13898

Pagina 3 TURNO: 2023-345935

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:04 AM

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

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

A: VARGAS CERON ARTURO

CC# 30254

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-02-1972 Radicación: 72001167

Doc: ESCRITURA 7109 del 21-12-1971 NOTARIA 9A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$160,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: VARGAS CERON ARTURO

CC# 30254

A: VARGAS DE TORRES LUCY

CC# 20024784

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-07-1984 Radicación: 73786

Doc: ESCRITURA 5154 del 14-08-1981 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$63,200

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: TORRES ARAGON EDGAR

CC# 45971

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-07-1984 Radicación: 73786

Doc: ESCRITURA 5154 del 14-08-1981 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: TORRES ARAGON EDGAR

CC# 45971

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-09-1994 Radicación: 1994-78710

Doc: ESCRITURA 1018 del 01-03-1993 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA B 170121 \$720.064.00

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

DE: VARGAS DE TORRES LUCY

CC# 20024784

A: CORPORACION PARA LA INVESTIGACION SOCIO-ECONOMICA Y TECNOLOGICA DE COLOMBIA "CINSET"

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-11-2019 Radicación: 2019-91085

Doc: ESCRITURA 2848 del 16-08-2019 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DONACION: 0138 DONACION ESTE Y OTRO



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

Certificado generado con el Pin No: 230520366677027310

Nro Matrícula: 50C-13898

Pagina 4 TURNO: 2023-345935

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 10:12:04 AM

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

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

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

DE: CORPORACION PARA LA INVESTIGACION SOCIO-ECONOMICA Y TECNOLOGICA DE COLOMBIA EN LIQUIDACION NIT 800.010.480-7

A: FUNDACION UNIVERSIDAD DE BOGOTA JORGE TADEO LOZANO

NIT# 8600068486 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-05-2022 Radicación: 2022-39512

Doc: ESCRITURA 1969 del 15-03-2022 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$3,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTRO

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

DE: FUNDACION UNIVERSIDAD DE BOGOTA JORGE TADEO LOZANO

NIT# 8600068486

A: FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO FIDUBOGOTA

X NIT 830.055.897-1

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-345935 FECHA: 20-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Handwritten signature of Janeth Cecilia Diaz Cervantes

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT



SOLICITUD
#15338

DÍA	MES	AÑO
08	06	2023

Secretaría Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-29743
Fecha radicado	2023-07-12
Realizado por	MARIO ORTIZ
Identificación	Cédula de ciudadanía 19440179
E-mail	ma.ortiz@kinku.com.co
Proyecto	Edificio Kioto
Dirección	CALLE 93 # 47 A - 25
Teléfono	3152079707
CHIP	AAA0057KJUH
Matrícula	50C61107

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si
- 2023-06-14 11:53:40: ADJUNTAR EN PDF	
Aporta modelo de minuta de escritura	Si
- 2023-06-14 11:53:40: ADJUNTAR EN PDF	
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si

Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
- 2023-06-27 12:30:04: DEBE ADJUNTAR COADYUVANCIA - 2023-06-14 11:53:40: DEBE ADJUNTAR COADYUVANCIA	
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares induciendo su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si
Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si

El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta

Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Laura: BUEN DÍA, SE REALIZA LA PRIMER REVISIÓN, PARA PODER CONTINUAR TENGA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION:

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN

1. FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PM05-FO86 V14 (OBLIGATORIO)
2. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE EN EL QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO CON FECHA NO SUPERIOR A TRES MESES. (OBLIGATORIO)
3. MODELO DE PROMESA DE VENTA, VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA O DOCUMENTO QUE HAGA SUS VECES O COMUNICACIÓN ESCRITA QUE INDIQUE QUE PARA EL CASO NO APLICA. (OBLIGATORIO)
4. MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA. (OBLIGATORIO)
5. CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO- PM05 FO125 V8- Y PRORRATAS ANEXAS SI EL ACREEDOR HIPOTECARIO ES ENTIDAD CREDITICIA, O CARTA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO PARTICULAR, QUE EXPRESA TEXTUALMENTE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE LIBERAR LOS INMUEBLES QUE SE ENAJENEN, DE MANERA PROPORCIONAL. (SI APLICA)
6. COADYUVANCIA DEL TITULAR DEL DOMINIO DEL TERRENO, CUANDO ÉSTE ES DIFERENTE AL SOLICITANTE. (SI APLICA)
7. FORMATO PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V9 (OBLIGATORIO) FIRMADO
8. SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO)
9. CONTRATOS FIDUCIARIOS INICIALES CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
10. ESTADO DE CUENTA DEL ENCARGO FIDUCIARIO O DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. (SI APLICA)
11. SOPORTE DE CRÉDITOS FINANCIEROS (APROBACIÓN DEL CRÉDITO) Y PARTICULARES (ÚLTIMA DECLARACIÓN DE RENTA, ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES). (SI APLICA)
12. FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - PM05 FO124 V5, FIRMADO. (OBLIGATORIO)
13. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (OBLIGATORIO)**. Y/O LICENCIA DE URBANISMO EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
14. PLANOS ARQUITECTÓNICOS CORRESPONDIENTES A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, CON EL SELLO DE LA CURADURÍA Y DEBIDAMENTE DOBLADOS. (OBLIGATORIO)

PARA CONTINUAR CON SU SOLICITUD DEBE SUBSANAR LO SIGUIENTE

1. EL FORMATO DE RADICACION DE DOCUMENTOS SE ENCUENTRA DISPONIBLE EN VERSION 14 CORREGIR: CASILLA 6 LA DIRECCION NO SE ENCUENTRA REGISTRADA EN NUESTRA BASE DE DATOS / CASILLA 26 INDICAR EL % DE AVANCE DE OBRA REAL SEGÚN LOS COSTOS DIRECTOS QUE SE EVIDENCIAN EN EL FLUJO DE CAJA.
2. ADJUNTAR LOS MODELOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA EN FORMATO PDF.
3. ADJUNTAR MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA EN FORMATO PDF.
4. DEBE ADJUNTAR LOS SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO)
5. SI TIENE CREDITOS PARTICULARES DEBEN DE SOPORTARLOS (ÚLTIMA DECLARACIÓN DE RENTA, ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES).
6. DEBE ADJUNTAR LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS, SUS OTROS SI, Y/O MODIFICACIONES Y PRORROGAS.
7. ADJUNTAR EL ESTADO DE CUENTA DE LA FIDUCIARIA Y/O LISTA DE ADHERENTES

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

SUBSECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

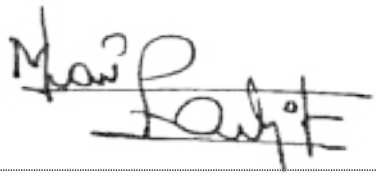
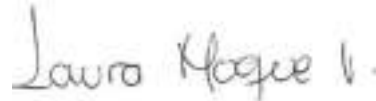
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS		2. Identificación Número NIT 900.808.795-0	
3. Representante legal de la persona jurídica MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR		4. Identificación del representante legal 19.440.179	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2018047
6. Dirección Carrera 13 # 90 - 17 Piso 2 Oficina 14		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: ma.ortiz@kinku.com.co	
		8. Teléfono 3152079707	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda KIOTO		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: 30 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 15 APARTAMENTOS con precio mayor a 175 smmlv			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CRA 48 # 91 - 94 (1) y CALLE 93 # 47A - 25 (2)		13. Localidad – UPZ Barrios Unidos - UPZ 21 LOS ANDES	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 22	
16. Licencia de urbanismo NA	Fecha de ejecutoria	17. Licencia de construcción 11001-1-22-2861	Fecha de ejecutoria 27-sept.-2022
Curaduría		Curaduría 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 586.12		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 2799.51	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 2799.51		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-	
24. Chip(s) AAA0057KJTD (1) Y AAA0057KJUH (2)		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-61107 (1) Y 50C-13898 (2)	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 10% \$ 1.360.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-ago.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	
		Fecha	
		Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	
		Fecha	
		Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BOGOTA	Escritura o Contrato número 10447
		Fecha 20-ene.-2023	Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BOGOTA	Contrato 102947
		Fecha 06-dic.-2021	Vigencia 06-dic.-2023
		Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230153	FECHA 12 JUL 2023
	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: 03 AGO 2023	
 MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR 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.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario ,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv;
VIS , Vivienda de Interés Social ,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la **Unidad de Planeamiento Zonal UPZ** donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

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

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

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

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUBSECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

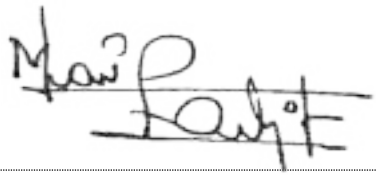
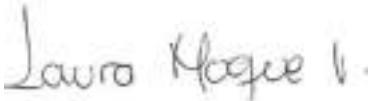
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS		2. Identificación Número NIT 900.808.795-0	
3. Representante legal de la persona jurídica MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR		4. Identificación del representante legal 19.440.179	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2018047
6. Dirección Carrera 13 # 90 - 17 Piso 2 Oficina 14		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: ma.ortiz@kinku.com.co	
		8. Teléfono 3152079707	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda KIOTO		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: 30 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 15 APARTAMENTOS con precio mayor a 175 smmlv			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CRA 48 # 91 - 94 (1) y CALLE 93 # 47A - 25 (2)		13. Localidad – UPZ Barrios Unidos - UPZ 21 LOS ANDES	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 22	
16. Licencia de urbanismo NA	Fecha de ejecutoria	17. Licencia de construcción 11001-1-22-2861	Fecha de ejecutoria 27-sept-2022
Curaduría		Curaduría 1	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 586.12		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 2799.51	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 2799.51		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-	
24. Chip(s) AAA0057KJTD (1) Y AAA0057KJUH (2)		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-61107 (1) Y 50C-13898 (2)	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 10% \$ 1.360.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-ago.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	
Fecha		Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	
Fecha		Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BOGOTA	
Escritura o Contrato número 10447		Fecha 20-ene.-2023	
Notaría			
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BOGOTA	
Contrato 102947		Fecha 06-dic.-2021	
Vigencia 06-dic.-2023		Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230153		FECHA 12 JUL 2023	
 MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		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: 03 AGO 2023			
		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

IMPORTANTE:

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

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario ,	cuyo precio de venta es <= 90 smmlv;
VIS , Vivienda de Interés Social ,	cuyo precio de venta es > 90 y <= 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y <= 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la **Unidad de Planeamiento Zonal UPZ** donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

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

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

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

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Grupo Empresarial Kinku SAS

info@kinku.com.co

www.kinku.co

KR 13 #90-17 Ed. Emprendu

OF 14 Bogotá D.C.



Bogotá, 4 de Julio de 2023

Señores:

SECRETARIA DE HABITAT

La ciudad

Asunto: Aclaración Recursos Desarrollo Proyecto Kioto

Respetados señores:

Por medio del presente el **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS NIT. 900.808.795 - 0** aclara que los recursos financieros para el desarrollo del proyecto Kioto ubicado en la ciudad de Bogotá en la dirección: Carrera 48 No. 91 – 93 Barrio La Castellana, provienen de los fondos recaudados por las preventas de los apartamentos consignados en la Fiduciaria Bogota SA Nit.800.142.383 – 7 y los recursos restantes serán aportados por los socios de la empresa.

Agradecemos la atención prestada.

Atentamente,

MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR
Representante Legal

JENNY ALEXANDRA MORA
Contadora
T.P. 172934-T



Bogotá, 04 de julio 2022

Señores:

LA SECRETARIA DE HABITAD
Bogotá

El suscrito, **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad identificada con **CC N° 80.503.834** de Bogotá, quien el presente documento obra en su condición de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** identificada con **Nit. No. 800.142.383-7**, Sociedad Anónima de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), de la notaría once (11) de Bogotá todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocera y representante del fideicomiso denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO con Nit. 830.055.897-7**, manifiesto que coadyuvo a el señor **MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR**, con cedula de ciudadanía No. **19.440.179**, como representante legal de **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, para que pueda tramitar ante **LA SECRETARIA DE HABITAD**, solicitud del permiso de enajenación al patrimonio de los inmuebles relacionados a continuación:

MATRICULA	CHIP	DIRECCION
50C-13898	AAA0057KJUH	CL 93 47A 25
50C-61107	AAA0057KJTD	KR 48 91 94

La sociedad antes mencionada queda facultada para aportar y retirar documentos, disponer, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, retirar los documentos cuando culmine el trámite, sustituir, desistir, renunciar a términos de ejecutoria y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la obtención del citado acto administrativo

Cordialmente,


 Firmado digitalmente por ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
 CC 80.503.834 de Bogotá
 Representante Legal Suplente Fiduciaria Bogotá S.A
 VOCERA DEL FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
CC 80.503.834 de Bogotá
Representante Legal Suplente Fiduciaria Bogotá S.A
VOCERA DEL FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO

BUSTOS MUÑOZ ALBA ROCIO
 Firmado digitalmente por BUSTOS MUÑOZ ALBA ROCIO
 Nit: 80030704
 313851 4370



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 01800052900
 y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
 PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318 3730077
 Correo Electrónico: defensoraconsumidorfinanciero@bancodetobogota.com.co

NOTARÍA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

El anterior escrito dirigido a: SECRETARIA HABITAD

Fue presentado personalmente ante el suscrito notario sesenta y cinco de Bogotá por:

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE

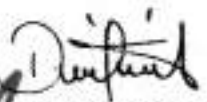
Quien se identificó con C.C. 80503834 y además declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Ingrese a www.notariaerlinea.com para verificar este documento.

Bogotá D.C., 2023-07-06 09:48:19



Cod. Verificación:
ikdue
11017-0483/bta

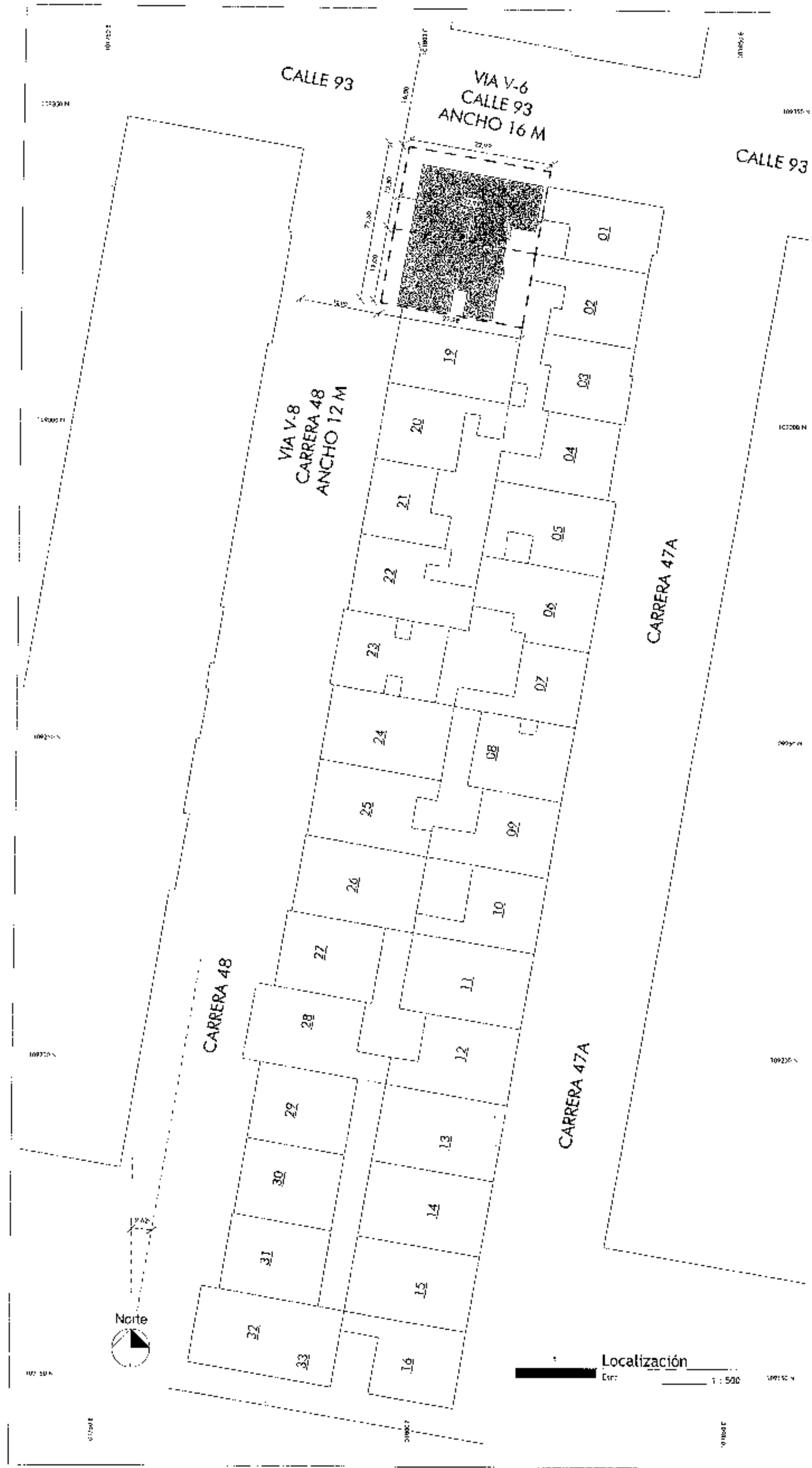
06 JUL 2023



65 NOTARÍA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

ESPACIO EN BLANCO





LOCALIZACIÓN GENERAL

NUMERO DE MANZANA: 005304030
 LOTES: 17 Y 18 (Según plano Urbanístico)

LOCALIDAD 12 BARRIOS UNIDOS
 UPZ : 21 LOS ANDES
 BARRIO CATASTRAL : LA CASTELLANA

Calle 93 No. 47^a-25 / Carrera 48 No. 91-94
 Código de Sector 005304030
 Matriculas Inmobiliarias:
 50C-13898/50C-61107

CUADRO DE ÍNDICES			
PERMITIDOS		PROYECTO	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)	ÍNDICE	ÁREA	ÁREA (G)
IC TOTAL	3.00	1.258.30	✓ 1.674.65
PERMITIDOS		PROYECTO	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO)	ÍNDICE	ÁREA	ÁREA
IO TOTAL	0.70	110.28	✓ 839.90

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS					
NO VIS					
Estacionamientos exigencia de NO VIS	PARQUEOS	POR CADA XX VIVIENDAS	UNIDADES DE VIVIENDA	ESTACIONAMIENTO SERVIDOS	ESTACIONAMIENTO SERVIDOS
PRIVADOS	1.00	1.00	15.00	15.00	15.00
VISITANTES	1.00	5.00	15.00	3.00	3.00
Estacionamientos exigencia de VIS					
PRIVADOS	1.00	8.00	30.00	3.75	3.00
VISITANTES	1.00	18.00	30.00	1.67	1.00
TOTALES				22.00	22.00
BICICLETAS 1 X 2	GARAJES TOTALES LOGRADOS		50%	11.00	11.00
PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	ESTACIONAMIENTO POR CADA 30 ESQUELOS			1.30	1.00

CUADRO DE ÁREAS EN M2								
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL Y ÁREA DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)								
SECCIÓN	Área del Lote	ÁREA SUPERFICIE CUBIERTA	ÁREAS DESCONTABLES			TOTAL ÁREA CONSTRUIDA PARA IC	BASE CALCULO EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO NO VIS	BASE CALCULO EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO VIS
			ÁREA CAJA ESCALERAS Y ASCENSORES	ÁREA PERMITIDA DE CIRCULACIÓN	TOTAL ÁREAS A DESCONTAR			
	A	B	C=B	D=B+C	E=A-D	F	G	
Sótano	✓ 586.12	✓ 515.64		✓ 515.64				
Primer piso		✓ 339.90		✓ 339.90				
Segundo piso		✓ 376.93	✓ 21.00	✓ 42.00	✓ 334.93	✓ 157.48	✓ 36.00	
Tercer piso		✓ 376.93	✓ 21.00	✓ 42.00	✓ 334.93	✓ 157.48	✓ 36.00	
Cuarto piso		✓ 376.93	✓ 21.00	✓ 42.00	✓ 334.93	✓ 157.48	✓ 36.00	
Quinto piso		✓ 376.93	✓ 21.00	✓ 42.00	✓ 334.93	✓ 157.48	✓ 36.00	
Sexto piso		✓ 376.93	✓ 21.00	✓ 42.00	✓ 334.93	✓ 157.48	✓ 36.00	
Terraza (Hall de Cubierta)		59.32		✓ 59.32				
Áreas Totales	✓ 2,799.51			1,124.86	✓ 1,674.65	✓ 787.40	✓ 180.00	
Área libre primer piso	246.27							

APARTAMENTOS POR PISO		
Apartamento 01	27.74 ✓	Vis
Apartamento 02	26.21 ✓	Vis
Apartamento 03	26.13 ✓	Vis
Apartamento 04	62.65 ✓	No Vis
Apartamento 05	35.42 ✓	No Vis
Apartamento 06	59.41 ✓	No Vis
Apartamento 07	24.4 ✓	Vis
Apartamento 08	24.3 ✓	Vis
Apartamento 09	24.56 ✓	Vis

Viviendas VIS: 30
 Viviendas No VIS: 15
 Total: 45

CUADRO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL (Áreas en M2)		
EXIGENCIAS		
NO VIS	Área Neta Vivienda NO VIS (H)	✓ 787.40
	Exigencia: 10 m2 cada 80 m2	✓ 98.42
VIS	Unidades de Vivienda VIS (I)	✓ 30
	Exigencia: 6 m2 cada unidad	✓ 180
TOTAL EXIGIDO		✓ 278.42

TOTAL EQUIPAMIENTO PROPUESTO		
Zona Verde Piso 1	Zona 1	✓ 12.42
	Zona 2	✓ 57.64
	Zona 3	✓ 10.08
	Zona 4	✓ 17.43
	Zona 5	✓ 9.13
	Zona 6	✓ 44.70
	Zona 7	✓ 35.72
Total zona verde		✓ 182.12
Servicios Comunales Piso 1	Zona 1	✓ 10.36
	Zona 2	✓ 24.92
	Zona 3	✓ 5.88
	Zona 4	✓ 6.07
	Zona 5	✓ 31.84
	Zona 6	✓ 1.79
Total servicios comunales		✓ 97.86
TOTAL EQUIPAMIENTO PROPUESTO		✓ 279.98

	Exigencia		Propuesta	
	Porcentaje	Área	Porcentaje	Área
Zona Verde	40%	111.36	65.41%	182.12
Servicios Comunales	15%	41.76	35.14%	97.86
Total Exigido		278.42	100.55%	279.98



ESCUELA DE LA CASTELLANA
 Calle 93 No. 47 y Carrera 48 No. 91-94

UNIDAD FUNDACIONAL

Localización y Cálculo de Áreas

1 : 500

APROBADO
 [Firma]

APROBADO
 [Firma]

APROBADO
 [Firma]

APROBADO
 [Firma]

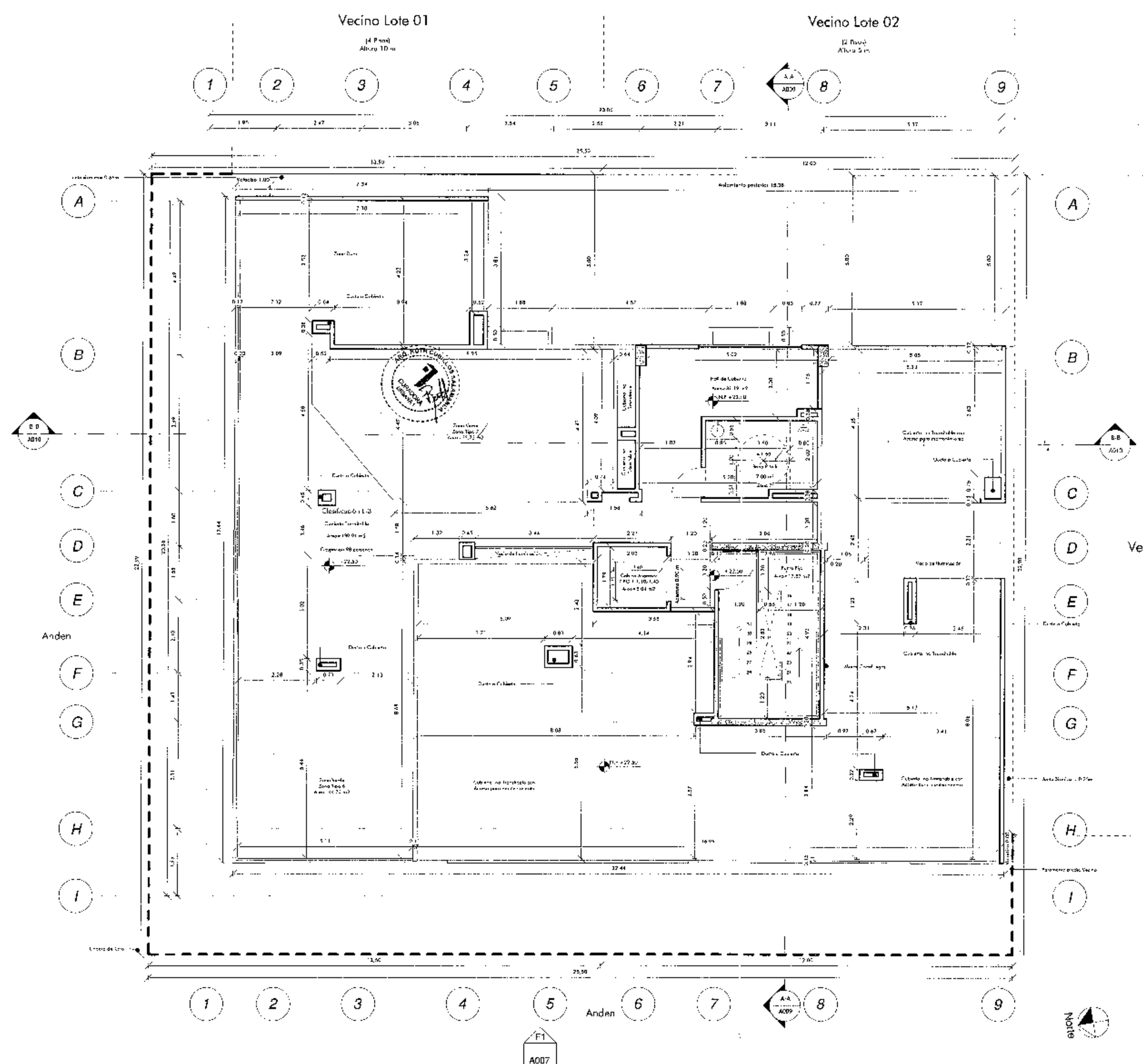
APROBADO
 [Firma]

APROBADO
 [Firma]

6 de Mayo 2022

ÁREA A001

VIA V-6
CALLE 93
ANCHO 16 M



1 3. Planta Terraza N.F. +22.50
Escala: 1:75

VIA V-8
CARRERA 48
ANCHO 12 M

Vecino Lote 19
12 Pisos
Altura 5 m

[Signature]
MARCELA FORERO
ARQUITECTA
CALLE 100 N. # 100-100
TEL: 3000-1234

CURADURA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
#11001-1-21-4564
Fecha: 06 MAY 2022

Áreas Equipamiento Comunal

Zonas Verdes y Recreativas Libres	79.65 m ²
Área Cubierta y Servicios comunales	7.00 m ²



PROYECTO:
UBICACIÓN:
CONTENIDO:
ESCALA:
FECHA:

4. Planta Terraza N.F. +22.50
1:75

APROBADO:
[Signature]
ING. OSCAR GONZALEZ
ING. OSCAR GONZALEZ

APROBADO:
[Signature]
ING. OSCAR GONZALEZ
ING. OSCAR GONZALEZ

APROBADO:
[Signature]
ING. OSCAR GONZALEZ
ING. OSCAR GONZALEZ

APROBADO:
[Signature]
ING. OSCAR GONZALEZ
ING. OSCAR GONZALEZ

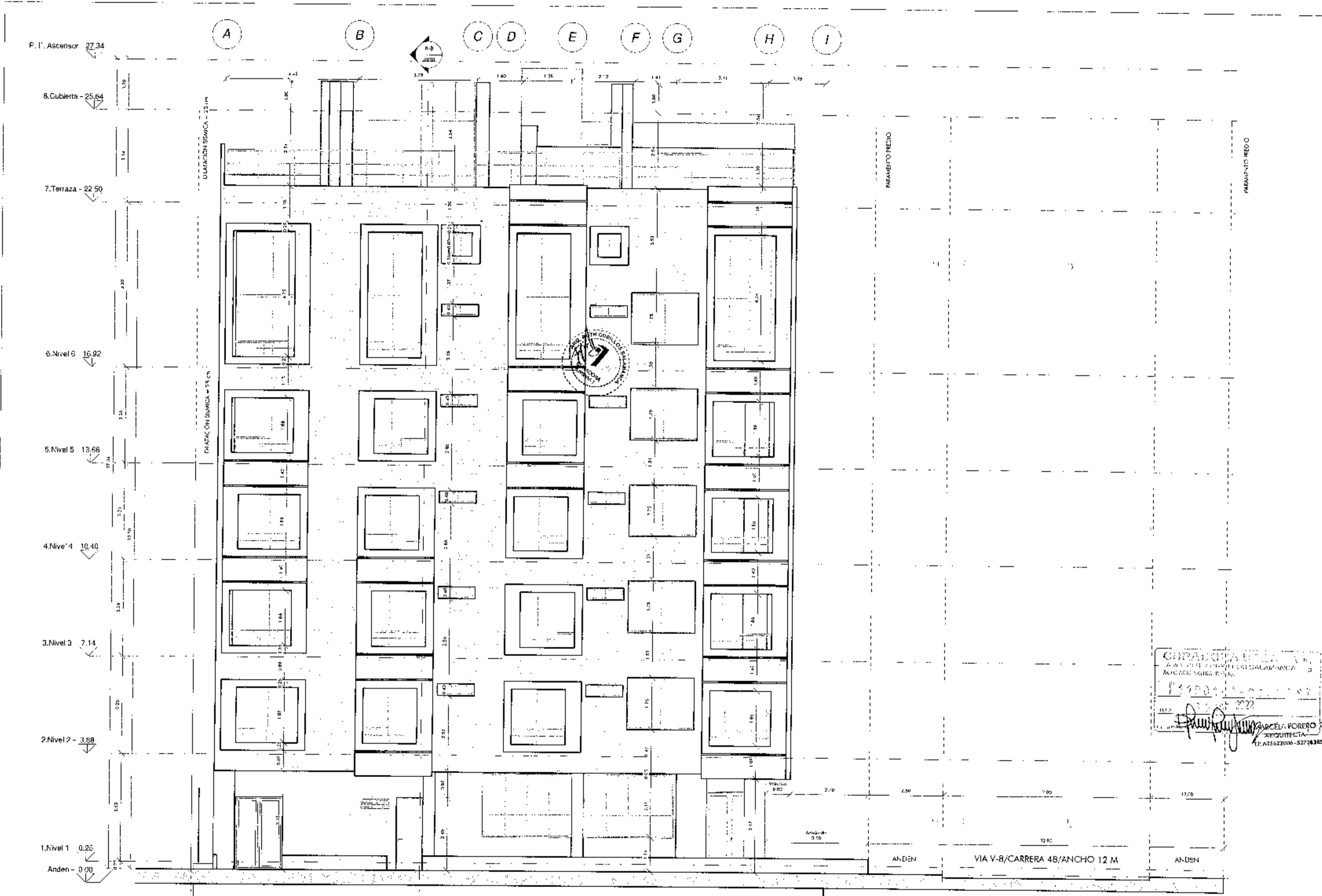
APROBADO:
[Signature]
ING. OSCAR GONZALEZ
ING. OSCAR GONZALEZ

APROBADO:
[Signature]
ING. OSCAR GONZALEZ
ING. OSCAR GONZALEZ

FECHA:
6 de Mayo 2022

FECHA	PROYECTO	UBICACIÓN

PROYECTO:
A005



F2 Fachada Norte
Etc. 1:75

CONSEJO REGULADOR DE LA INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE SALAMANCA
 INGENIERO EN ARQUITECTURA
 FRANCISCO FORERO
 Nº 123456789
 SALAMANCA

GUARDIA URBANA
 RUT# CUBILELOS SALAMANCA
 N 11301-1-21-4564
 Fecha: 06 MAY 2022



SECCION
 ESCALA DE LANTERNA
 1:100

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

ESCALA
 1:75

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

CONTENIDO
 1. PLAN DE ALICATADO

FIDEICOMISO INMOBILIARIO 2 3 E102947 EDIFICIO KIOTO

INFORME MENSUAL

Desde 2023-04-01 hasta 2023-04-30

Si la fiduciaria no recibe reparo alguno al informe presentado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del adquirente, este se entenderá por aprobado.

1 INFORMACION GENERAL

Nombre del proyecto: 2 3 E102947 EDIFICIO KIOTO

Cantidad Unidades Inmobiliarias: 45

Cantidad Unidades Inmobiliarias: [PYIM_NROUNDIDS]

Fecha Firma del contrato: 2021-12-06

Fecha Terminacion del Contrato: 2023-12-06

Estado del contrato: VIGENTE .

ITEM	ENCARGO	IDENTIFICACION	NOMBRE_TITULAR	SALDO_INICIAL	RETENCION	RENDIMIENTO	INCREMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO_FINAL
1	6000200730045	1118540505	ANGELA PATRICIA BARRERA CELY	65,124,183.17	.00	412,513.81	5,000,000.00	.00	70,536,696.98
2	6000200730046	79789819	MARTIN MAURICIO BERNAL TORRES	16,089,352.61	.00	101,084.36	.00	.00	16,190,436.97
3	6000200730047	1016054648	MARIA ALEJANDRA ROJAS HERRERA	36,074,611.76	.00	226,645.47	.00	.00	36,301,257.23
4	6000200730048	16452307	RAMIRO VALENCIA RICAURTE	38,801,454.23	.00	258,248.51	3,032,038.00	.00	42,091,740.74
5	6000200730050	1020807825	WILSON ALEJANDRO VARGAS GEROMITO	15,832,545.63	.00	103,695.43	2,618,438.00	.00	18,554,679.06
6	6000200730051	40375547	ORTIZ ESCOBAR CLAUDIA ALICIA DE LAS MERCEDES	31,988,398.89	.00	200,973.10	.00	.00	32,189,371.99

7	6000200730052	901522739	LCYG GROUP S A S	35,868,627.58	.00	229,642.75	3,091,400.00	.00	39,189,670.33
8	6000200730055	41649381	JULIET CASTRO DEL RIO	12,910,848.20	.00	89,364.85	1,496,250.00	.00	14,496,463.05
9	6000200730056	1022416344	DIEGO ALFONSO PACHON CASTRO	14,416,492.45	.00	90,574.29	.00	.00	14,507,066.74
10	6000200730057	1020721267	DIEGO ALBERTO CORTES JIMENEZ	36,294,978.42	.00	228,029.99	.00	.00	36,523,008.41
11	6000200730058	53122985	GARCIA AVILA LUISA FERNANDA	63,983,644.30	.00	446,089.26	13,691,164.00	.00	78,120,897.56
12	6000200730059	1023956642	MIGUEL ANGEL CRISTANCHO CRISTANCHO	12,229,208.30	.00	76,832.31	.00	.00	12,306,040.61
13	6000200730060	52194442	SONIA PATRICIA SANCHEZ RAMIREZ	37,423,004.04	.00	238,595.59	2,000,000.00	.00	39,661,599.63
14	6000200730062	40046875	ADRIANA DEL PILAR PEREZ SANCHEZ	10,466,297.25	.00	65,756.44	.00	.00	10,532,053.69
15	6000200730063	1019139855	MARIANA SOFIA ORTIZ VERGARA	13,172,570.14	.00	82,759.14	.00	.00	13,255,329.28
16	6000200730064	1010239842	MORENO GONZALEZ BRAYAN ALEJANDRO	15,849,082.52	.00	106,453.41	1,310,000.00	.00	17,265,535.93
17	6000200730065	79880108	LUIS ALEJANDRO SANTOS CASTRO	11,548,334.62	.00	72,554.58	.00	.00	11,620,889.20
18	6000200730066	1019145481	LAURA NATALIA TORRES MENDEZ	16,310,366.23	.00	102,943.23	500,000.00	.00	16,913,309.46
			MONICA						

19	6000200730067	1130593981	LORENA MORA RODRIGUEZ	143,109,622.32	.00	899,112.94	.00	.00	144,008,735.26
20	6000200730068	51974938	PATRICIA BARRIOS PARDO	36,369,910.42	.00	228,500.79	.00	.00	36,598,411.21
21	6000200730071	80192103	CAICEDO MACIAS DIEGO ANDRES	85,993,248.03	.00	553,128.24	3,920,000.00	.00	90,466,376.27
22	6000200730075	20993399	MARIA DEL CARMEN TIBAQUIRA MORALES	66,269,253.96	.00	425,618.89	5,660,000.00	.00	72,354,872.85
23	6000200730076	52045461	CLAUDIA MARGARITA CARRASCO MORENO	15,415,616.47	.00	98,177.34	1,428,239.00	.00	16,942,032.81
24	6000200730078	1032496419	MARIA ALEJANDRA GAVIRIA HERNANDEZ	13,303,271.02	.00	85,917.14	1,571,063.00	.00	14,960,251.16
25	6000200730079	1001287238	ANDRES FELIPE RAMIREZ GARCIA	1,308,732.75	.00	8,222.38	.00	.00	1,316,955.13
26	6000200730081	39549181	OLGA LUCIA LARA CASTANEDA	44,328,521.22	.00	280,496.76	2,969,000.00	.00	47,578,017.98
27	6000200730082	1020794086	INGRID JISELL ARIAS MANRIQUE	71,400,449.37	.00	457,582.42	5,172,100.00	.00	77,030,131.79
28	6000200730084	41760848	MARTHA LUCIA VERA ALFONSO	137,101,956.97	.00	861,368.68	.00	.00	137,963,325.65
29	6000200730085	39574265	NORMA LUCIA BERNATE CASTRO	70,903,417.04	.00	451,696.92	1,900,000.00	.00	73,255,113.96
30	6000200730086	1019061931	LUIS FRANCISCO CASTELLANOS VASQUEZ	64,030,621.57	.00	402,284.35	.00	.00	64,432,905.92
31	6000200730087	1015440328	JUAN DAVID CLAVIJO	17,435,762.27	.00	111,645.37	1,208,510.00	.00	18,755,917.64

			PULIDO						
32	6000200730088	1112768009	MARCELA LLANO POSADA	36,563,190.35	.00	229,715.08	.00	.00	36,792,905.43
33	6000200730089	52250516	BENAVIDES BUITRAGO LILIANA PILAR	12,139,836.96	.00	76,270.81	.00	.00	12,216,107.77
34	6000200814223	52934902	RODRIGUEZ MANCILLA LINA MARCELA	2,784,281.68	.00	19,133.01	500,000.00	.00	3,303,414.69
35	6000200814225	1022967291	ANDERSSON SALINAS GONZALES	1,700,014.69	.00	10,680.67	.00	.00	1,710,695.36
36	6000200814242	1000705775	VALENTINA PENA POVEDA	3,594,973.50	.00	32,777.31	1,848,309.00	.00	5,476,059.81
37	6000200814251	1020814772	SERGIO SAAVEDRA VALLEJO	10,343,287.89	.00	64,983.60	.00	.00	10,408,271.49
			TOTAL	1,318,479,968.82	.00	8,430,069.22	58,916,511.00	.00	1,385,826,549.04

2 DESISTIMIENTO

En caso de desistimiento, el comprador deberá radicar al constructor los siguientes documentos:

1. Comunicación formal radicada al constructor manifestando su intención de desistir. Esta comunicación debe ser suscrita por las mismas personas que firman el contrato de adhesión o Promesa de Compraventa
2. Soportes de pagos realizados en caso de ser requeridos por el constructor
3. Certificación Bancaria no mayor a 30 días de la cuenta destino del pago

Una vez recibida por parte del constructor la solicitud de giro de recursos por desistimiento, la Fiduciaria cuenta con 5 días hábiles para realizar el desembolso correspondiente

El constructor deberá remitir a la Fiduciaria:

1. Orden de Operación debidamente diligenciada o radicación de operación a través del sistema POINT, con instrucción respecto al destino de las sanciones/arras cuando apliquen
2. Comunicación formal radicada al constructor por el comprador manifestando su intención de desistir
- 3.3. En caso de desistimiento unilateral, el constructor debe adjuntar la comunicación donde notificó al comprador que iba a realizar el desistimiento
4. Certificación Bancaria no mayor a 30 días de la cuenta destino del pago
5. Anexo No. 2 “Estado de pagos del comprador”
6. Cuando exista sanción o arras, se debe anexar carta de instrucciones o promesa de compraventa o carta de designación, con el fin de validar la pertinencia del descuento

3 ASPECTOS RELEVANTES

A continuación se indican los aspectos relevantes asociados al proyecto durante el periodo de presentación del informe.

*Durante el periodo comprendido en la rendición de cuentas se han atendidos los requerimientos y solicitudes generados por el fideicomitente.

*Se han expedido las certificaciones solicitadas por el fideicomitente.

*se ha procedido con los pagos solicitados por parte del fideicomitente.

*Durante el periodo comprendido en la presente rendición de cuentas se ha brindado soporte a las inquietudes del fideicomitente.

*Se han atendido los canales de comunicación al fideicomitente.

*Se han generado reuniones para validar temas pendientes.

*se le ha informado al cliente que documentos debe presentar para validaciones jurídicas en los temas en proceso.

*Se ha puesto a la disposición del fideicomitente toda la información relacionada en el negocio, contable, valor de cobro en comisiones, información de pagos del negocio, etc.

4 ANEXOS

Fecha Pago	Identificación	Doc.	Cliente	Descripción	Forma De Pago	Descripción Forma De Pago	Cuenta Origen	Valor	GMF
							TOTAL:		

Fecha Pago	Identificación	Doc.	Cliente	Forma Pago	Valor	GMF
			TOTAL:			

Cordialmente,



JULIAN GARCIA SUAREZ
Representante Legal Fidubogota



SIFI
CONTABILIDAD

FIDUCIARIA BOGOTA S.A
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
102947-2 3 E102947 EDIFICIO KIOTO
Periodo: 202304

Página 1 de 2

17/05/23 01:55 PM

Programa: SCMRSLNA

TIRANO BUITRAGO, ADRIANA TEI

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION	SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL	
1		ACTIVO	NAPL	1,318,479,968.82	68,342,453.76	995,873.54	1,385,826,549.04
13		INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	NAPL	1,318,479,968.82	68,342,453.76	995,873.54	1,385,826,549.04
1302		INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NACIONALES	NAPL	1,318,479,968.82	68,342,453.76	995,873.54	1,385,826,549.04
130205		EMISORES NACIONALES	NAPL	1,318,479,968.82	68,342,453.76	995,873.54	1,385,826,549.04
13020502		PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSION COLECTIVA	NAPL	1,318,479,968.82	68,342,453.76	995,873.54	1,385,826,549.04
13020502006		PARTICIPACIONES EN FONDOS COMUNES ORDINARIOS - PREVENTAS	NAPL	1,318,479,968.82	68,342,453.76	995,873.54	1,385,826,549.04
	800125813	CARTERA COLECTIVA ABIERTA SUMAR POR COMPARTIMENTOS	NAPL	1,318,479,968.82	68,342,453.76	995,873.54	1,385,826,549.04
2		PASIVO	NAPL	-1,318,479,968.82	995,873.54	68,342,453.76	-1,385,826,549.04
29		OTROS PASIVOS	NAPL	-1,318,479,968.82	995,873.54	68,342,453.76	-1,385,826,549.04
2907		INGRESOS ANTICIPADOS	NAPL	-1,318,479,968.82	995,873.54	68,342,453.76	-1,385,826,549.04
290750		POR ENAJENACIÓN O COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES	NAPL	-1,318,479,968.82	995,873.54	68,342,453.76	-1,385,826,549.04
29075001		BIENES INMUEBLES	NAPL	-1,318,479,968.82	995,873.54	68,342,453.76	-1,385,826,549.04
29075001001		CUOTAS INICIALES PREVENTAS	NAPL	-1,318,479,968.82	995,873.54	68,342,453.76	-1,385,826,549.04
	6000200730045	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730045	NAPL	-65,124,183.17	49,160.86	5,461,674.67	-70,536,696.98
	6000200730046	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730046	NAPL	-16,089,352.61	11,813.76	112,898.12	-16,190,436.97
	6000200730047	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730047	NAPL	-36,074,611.76	26,488.11	253,133.58	-36,301,257.23
	6000200730048	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730048	NAPL	-38,801,454.23	30,713.28	3,320,999.79	-42,091,740.74
	6000200730050	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730050	NAPL	-15,832,545.63	12,906.46	2,735,039.89	-18,554,679.06
	6000200730051	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730051	NAPL	-31,988,398.89	23,487.77	224,460.87	-32,189,371.99
	6000200730052	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730052	NAPL	-35,868,627.58	27,701.53	3,348,744.28	-39,189,670.33
	6000200730055	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730055	NAPL	-12,910,848.20	1,596,192.55	1,596,192.55	-14,496,463.05
	6000200730056	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730056	NAPL	-14,416,492.45	10,585.45	101,159.74	-14,507,066.74
	6000200730057	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730057	NAPL	-36,294,978.42	26,649.93	254,679.92	-36,523,008.41
	6000200730058	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730058	NAPL	-63,983,644.30	52,003.16	14,189,256.42	-78,120,897.56
	6000200730059	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730059	NAPL	-12,229,208.30	8,979.40	85,811.71	-12,306,040.61
	6000200730060	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730060	NAPL	-37,423,004.04	28,552.49	2,267,148.08	-39,661,599.63
	6000200730062	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730062	NAPL	-10,466,297.25	7,684.97	73,441.41	-10,532,053.69
	6000200730063	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730063	NAPL	-13,172,570.14	9,672.08	92,431.22	-13,255,329.28
	6000200730064	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730064	NAPL	-15,849,082.52	12,598.22	1,429,051.63	-17,265,535.93
	6000200730065	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730065	NAPL	-11,548,334.62	8,479.46	81,034.04	-11,620,889.20
	6000200730066	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730066	NAPL	-16,310,366.23	11,976.03	614,919.26	-16,913,309.46
	6000200730067	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730067	NAPL	-143,109,622.32	105,079.54	1,004,192.48	-144,008,735.26
	6000200730068	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730068	NAPL	-36,369,910.42	26,704.93	255,205.72	-36,598,411.21
	6000200730071	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730071	NAPL	-85,993,248.03	66,011.04	4,539,139.28	-90,466,376.27
	6000200730075	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730075	NAPL	-66,269,253.96	51,157.99	6,136,776.88	-72,354,872.85
	6000200730076	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730076	NAPL	-15,415,616.47	11,319.05	1,537,735.39	-16,942,032.81
	6000200730078	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730078	NAPL	-13,303,271.02	10,461.65	1,667,441.79	-14,960,251.16
	6000200730079	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730079	NAPL	-1,308,732.75	960.94	9,183.32	-1,316,955.13
	6000200730081	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730081	NAPL	-44,328,521.22	33,345.99	3,282,842.75	-47,578,017.98
	6000200730082	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730082	NAPL	-71,400,449.37	55,204.67	5,684,887.09	-77,030,131.79
	6000200730084	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730084	NAPL	-137,101,956.97	100,668.36	962,037.04	-137,963,325.65
	6000200730085	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730085	NAPL	-70,903,417.04	53,452.42	2,405,149.34	-73,255,113.96
	6000200730086	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730086	NAPL	-64,030,621.57	47,015.06	449,299.41	-64,432,905.92
	6000200730087	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730087	NAPL	-17,435,762.27	13,451.54	1,333,606.91	-18,755,917.64



SIFI
CONTABILIDAD

FIDUCIARIA BOGOTA S.A
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
102947-2 3 E102947 EDIFICIO KIOTO
Periodo: 202304

Página 2 de 2

17/05/23 01:55 PM

Programa: SCMRSLNA

TIRANO BUITRAGO, ADRIANA TEI

CODIGO	TERCERO	DESCRIPCION		SDO_INICIAL	DEBITO	CREDITO	SDO_FINAL	
29075001001	6000200730088	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730088	NAPL	-36,563,190.35		26,846.86	256,561.94	-36,792,905.43
	6000200730089	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200730089	NAPL	-12,139,836.96		8,913.78	85,184.59	-12,216,107.77
	6000200814223	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200814223	NAPL	-2,784,281.68		2,410.42	521,543.43	-3,303,414.69
	6000200814225	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200814225	NAPL	-1,700,014.69		1,248.25	11,928.92	-1,710,695.36
	6000200814242	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200814242	NAPL	-3,594,973.50		3,995.74	1,885,082.05	-5,476,059.81
	6000200814251	ENCARGO FIDUCIARIO 6000200814251	NAPL	-10,343,287.89		7,594.65	72,578.25	-10,408,271.49
8		CUENTAS DE REVELACION DE INFORMACION FINANCIERA-CONTROL	NAPL		.00	4,141,200.00	4,141,200.00	.00
81		DEUDORAS	NAPL		.00	4,141,200.00	4,141,200.00	.00
8195		OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	NAPL		.00	4,141,200.00	4,141,200.00	.00
819595		OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	NAPL		.00	4,141,200.00	4,141,200.00	.00
81959500		OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	NAPL		.00	4,141,200.00	4,141,200.00	.00
81959500099		OTROS	NAPL		.00	4,141,200.00	4,141,200.00	.00
	800142383	FIDUCIARIA BOGOTA SA	NAPL		.00	4,141,200.00	4,141,200.00	.00
		Total		.00	73,479,527.30	73,479,527.30		.00

**FIDEICOMISO: 2 3 E102947 EDIFICIO KIOTO****Periodo Inicial: 202303**

	202301	202302	202302
SALDO INICIAL	1,005,933,064.00	1,150,644,193.00	1,366,245,766.00
Fondo de Inversión Colectiva	1,005,933,064.00	1,221,534,637.00	1,221,534,637.00
INGRESOS	144,711,129.00	215,601,573.00	66,997,806.00
Adicion Directa a Encargos	144,711,129.00	215,601,573.00	66,997,806.00
Rendimientos Brutos Fondo de Inversión Colectiva	0.00	0.00	0.00
EGRESOS	1,150,644,193.00	1,366,245,766.00	1,288,532,443.00
Retención en la fuente Fondo de Inversión Colectiva	0.00	0.00	0.00
Pagos Fondo de Inversión Colectiva	0.00	0.00	0.00
Disminuciones	0.00	0.00	0.00
Desembolso por Desistimiento	0.00	0.00	0.00
Desembolso por Punto de Equilibrio	0.00	0.00	0.00
GMF	0.00	0.00	0.00
SALDO FINAL	1,150,644,193.00	1,366,245,766.00	1,288,532,443.00
Fondo de Inversión Colectiva	1,150,644,193.00	1,366,245,766.00	1,288,532,443.00
SALDO REAL	1,150,644,193.00	1,366,245,766.00	1,288,532,443.00
DIFERENCIA	0.00	0.00	0.00



FICHA TÉCNICA FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO SUMAR

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
 Abril 30 de 2023

4. Gestor: Fiduciaria Bogotá S.A.

5. Custodio: Cititrust

6. Características del Fondo de Inversión Colectiva

6.1. Tipo de FIC	Fondo de Inversión Colectiva Abierto sin Pacto de permanencia
6.2. Fecha de Inicio de Operaciones	19/01/1992
6.3. Valor del Fondo de Inversión Colectiva (Millones COP)	\$ 3,915,403.90
6.4. Número Unidades en Circulación	166,495,085.334752

7. Calificación del Fondo de Inversión

7.1. Calificación	FAAA2 , BRC 1+
7.2. Fecha de la última calificación	19/09/2022
7.3. Entidad Calificadora	BRC Standard & Poor's

8. Política de Inversión

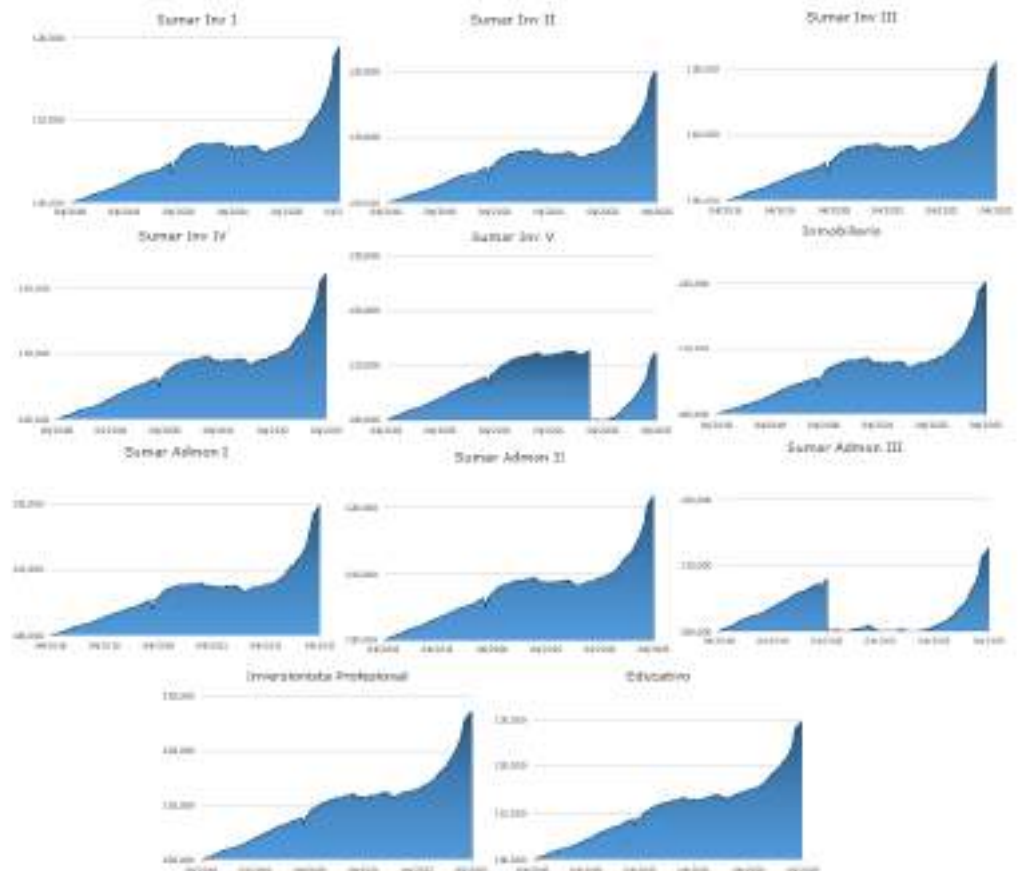
Alternativa de inversión a la vista con perfil de riesgo conservador que se encuentra calificada por BRC Standar & Poor's con F AAA2/BRC1+ por su alta calidad crediticia y su baja sensibilidad ante la volatilidad del mercado. La mayor parte de su portafolio se encuentra invertido en títulos de renta fija con vencimientos de corto a mediano plazo.

La mayoría de las inversiones se realizan indexadas al IPC, IBR y DTF para darle estabilidad a la TIR del portafolio. Se realizan inversiones en sintéticos de dólar que otorgan mayor rendimiento que las inversiones tradicionales en tasa fija. Posiciones en TES se mantienen en plazos no mayores a dos años. La mayoría de las inversiones tienen vencimiento entre 90 días y dos años.

Concepto	TP 1 Inv I	TP 2 Inv II	TP 3 Inv III	TP 4 Inv IV	TP 5 Inv V	TP 6 Inmobiliaria	TP 7 Admon I	TP 8 Admon II	TP 9 Admon III	TP 10 Educativo	TP 11 Inversionista Profesional
6.5. Valor Unidad	30,035.909523	31,324.787940	32,248.034179	34,215.389293	11,227.064666	31,822.272127	31,100.966702	33,203.238359	11,270.063432	39,055.071557	37,302.993647
6.6. Número de Inversionistas	60,414	5,436	337	137	3	47,199	19	2	3	177	565
6.7. Inversión Inicial Mínima (COP)	30,000	13,920,000	337,560,000	1,126,360,000	22,523,720,000	100,000	116,000	12,554,680,000	39,645,320,000	116,000	116,000
6.8. Saldo Mínimo (COP)	30,000	13,920,000	337,560,000	1,126,360,000	22,523,720,000	30,000	116,000	12,554,680,000	39,645,320,000	116,000	116,000
6.9. Tiempo de preaviso para retro (días)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
6.10. Administración	2.00%	1.90%	1.80%	1.70%	0.80%	2.00%	2.00%	1.85%	1.40%	0.50%	0.90%
6.11. Gestión	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
6.12. Remuneración de Éxito	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
6.13. Remuneración de entrada	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
6.14. Remuneración de salida	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
6.15. Remuneración efectivamente cobrada	2.00%	1.90%	1.80%	1.70%	0.82%	2.75%	2.00%	1.83%	1.40%	0.50%	0.91%
6.16. Días de pacto de permanencia - Sanción por retro anticipado	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
6.17. Gastos totales del Fondo	2.33%	2.21%	2.13%	2.07%	1.18%	2.55%	2.36%	2.28%	1.62%	3.53%	1.18%

9. Evolución del Valor del Fondo de Inversión Colectiva

9.1. Evolución de COP 100.000 invertidos hace cinco (5) años



VIGILADO por la Superintendencia Financiera de Colombia

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

9.2. Evolución del valor de la unidad del fondo de inversión colectiva en los últimos cinco años



10. Información de plazos y duración

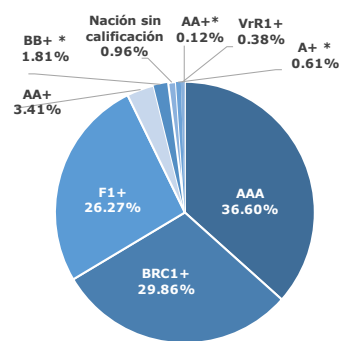
10.1. Inversiones por plazo	Participación	10.2 Plazo Promedio de las inversiones incluyendo disponible		10.3 Plazo Promedio de las inversiones excluyendo disponible		10.4 Duración	
		Días	Años	Días	Años	Días	Años
1- 180 DÍAS	23.652%	276.066	0.756	363.192	0.995	240.266	0.658
181- 360 DÍAS	28.187%						
1 A 3 AÑOS	47.180%						
3 A 5 AÑOS	0.565%						
MAS DE 5 AÑOS	0.416%						

11. Rentabilidad y volatilidad histórica del fondo de inversión colectiva

Tipo Participación	11.1 Rentabilidad Histórica (E.A.)						11.2 Volatilidad Histórica (E.A.)					
	Último mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años	Último mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
TP 1 Inversionista I	8.746%	17.049%	19.942%	11.197%	5.623%	4.131%	0.351%	0.683%	0.793%	0.599%	0.591%	0.542%
TP 2 Inversionista II	8.853%	17.176%	20.076%	11.312%	5.730%	4.287%	0.351%	0.684%	0.794%	0.599%	0.591%	0.542%
TP 3 Inversionista III	8.968%	17.288%	20.182%	11.423%	5.834%	4.417%	0.351%	0.683%	0.793%	0.599%	0.591%	0.541%
TP 4 Inversionista IV	9.071%	17.409%	20.312%	11.535%	5.940%	4.574%	0.351%	0.684%	0.793%	0.599%	0.591%	0.541%
TP 5 Inversionista V	10.040%	18.440%	21.367%	12.250%	-41.905%	-29.732%	0.351%	0.683%	0.793%	199.239%	211.003%	172.596%
TP 6 Inmobiliaria	7.918%	16.646%	19.340%	10.995%	5.527%	4.199%	0.350%	0.679%	0.791%	0.593%	0.585%	0.537%
TP 7 Administración I	8.746%	17.048%	19.940%	11.196%	5.624%	4.210%	0.351%	0.683%	0.793%	0.599%	0.591%	0.541%
TP 8 Administración II	8.906%	17.219%	20.116%	11.362%	5.779%	4.457%	0.351%	0.683%	0.793%	0.599%	0.591%	0.541%
TP 9 Administración III	9.389%	17.739%	20.649%	11.854%	#iDIV/0!	-28.541%	0.351%	0.683%	0.793%	0.599%	122.328%	199.017%
TP 10 Educativo	10.369%	18.793%	21.729%	12.855%	7.199%	5.818%	0.351%	0.683%	0.793%	0.599%	0.591%	0.541%
TP 11 Inversionista Profesional	9.931%	18.325%	21.248%	12.409%	6.775%	5.399%	0.351%	0.683%	0.793%	0.599%	0.591%	0.541%

12. Composición del fondo de inversión colectiva

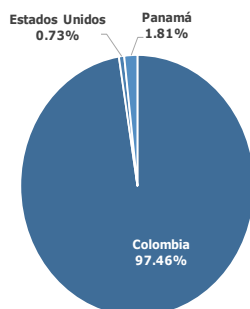
12.1 Composición portafolio por calificación



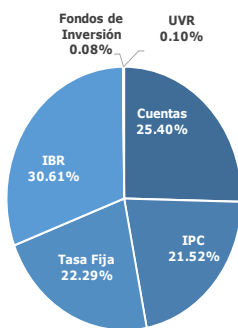
Se incluyen depósitos en cuentas de ahorro y corrientes, con calificación de corto plazo.

* Calificación Internacional

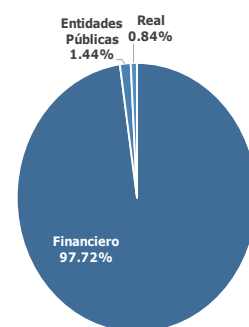
12.4 Composición portafolio por país emisor



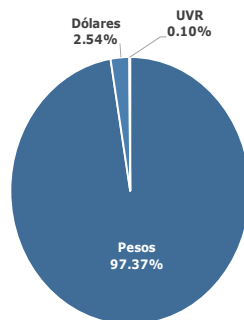
12.2 Composición portafolio por tipo de renta



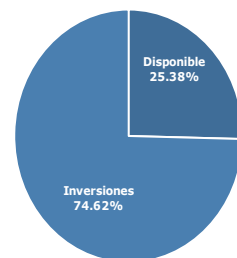
12.3 Composición portafolio por sector económico



12.5 Composición portafolio por moneda

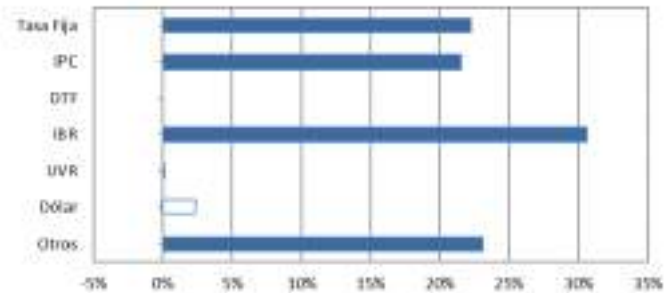


12.6 Composición portafolio por activo



12.7. Exposición neta del portafolio

	Posición	Derivado / Corto	Exposición Neta
Tasa Fija	22.289%	0.000%	22.289%
IPC	21.522%	0.000%	21.522%
DTF	0.000%	0.000%	0.000%
IBR	30.608%	0.000%	30.608%
UVR	0.096%	0.000%	0.096%
Dólar	2.420%	-2.522%	-0.102%
Otros	23.065%	0.000%	23.065%



13. Principales inversiones del fondo de inversión colectiva

Posición	Emisor	Participación del Emisor sobre el Valor Total del Fondo (%)
1	BANCO DE BOGOTA SA	18.03%
2	BANCO DAVIVIENDA S A	14.90%
3	BANCO GNB SUDAMERIS	12.62%
4	BANCOLOMBIA S.A	11.18%
5	SCOTIABANK COLPATRIA	6.79%
6	BBVA COLOMBIA	6.27%
7	CORPORACION FINANCIERA COLOMBIANA SA	3.94%
8	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S A	3.33%
9	BANCO AV VILLAS	2.36%
10	BANCOLDEX	2.31%
Total		81.73%

14. Empresas vinculadas y relacionadas con la sociedad administradora

Fidubogotá S.A. es una Sociedad Fiduciaria filial Banco de Bogotá, entidad perteneciente al Grupo Aval.

16. Información de contacto del revisor fiscal

Revisor Fiscal: Jaime Andrés Vanegas Niño **TP 179676-T**

Dirección Electrónica: jvanegas@kpmg.com

Empresa: KPMG S.A.S

17. Información de contacto del defensor del consumidor financiero

Principal: Álvaro Julio Rodríguez Pérez

Suplente: Clara Lucía Uribe Bernate

Dirección: Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C

PBX: Bogotá 332 01 01 **Celular:** 318-3730077

Fax: 3400383

Correo electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

15. Hoja de vida del gerente del fondo de inversión colectiva

Carlos Alfonso Gutiérrez Faccini- Gerente FICs

Profesión:

Administrador de Empresas
Pontificia Universidad Javeriana

Estudios Especializados:

MBA - Finanzas
St. Thomas University (TX-USA)
e-mail: cgutierrezf@fidubogota.com

Experiencia: 25 años de experiencia administrativa y mercado de capitales

Otros FIC a su cargo: ÓPTIMO - FIDUGOB - CUBRIR - ALTA RENTA - ES+



Este material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es sólo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. En relación con el fondo de inversión colectiva existe un prospecto de inversión y un prospecto, donde se contiene una información relevante para su consulta y podrá ser examinada en (debe indicar la página de Internet y demás sitios en donde la información puede ser consultada). Las obligaciones asumidas por (nombre de la sociedad administradora), del fondo de inversión colectiva (señalar nombre del fondo de inversión colectiva) relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los suscriptores al fondo de inversión colectiva no son un depósito, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparadas por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno de dicha naturaleza. La inversión en el fondo de inversión colectiva está sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del fondo de inversión colectiva, pero no implica que su comportamiento en el futuro sea igual o semejante.

Anexo 1. Inversiones en otros FICs o vehículos de Inversión colectiva locales

Fondo	Enlace
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO VALOR PLUS	https://www.fiduciariacorficolombiana.com/valor-plus-uno

Anexo 2. Inversiones en otros FICs o vehículos de Inversión colectiva extranjeros

Fondo	Enlace	Aspectos relevantes
ISHARES \$ SHORT DURATION CORP BOND UCITS ETF SDI	https://www.morningstar.co.uk/uk/etf/snapshot/snapshot.aspx?id=0P0001A90B	ETF que sigue el comportamiento del índice Markit iBoxx USD Liquid Investment Grade 0-5 Index .

Este material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es sólo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. En relación con el fondo de inversión colectiva existe un prospecto de inversión y un prospecto, donde se contiene una información relevante para su consulta y podrá ser examinada en (debe indicar la página de Internet y demás sitios en donde la información puede ser consultada). Las obligaciones asumidas por (nombre de la sociedad administradora), del fondo de inversión colectiva (señalar nombre del fondo de inversión colectiva) relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los suscriptores al fondo de inversión colectiva no son un depósito, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparadas por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno de dicha naturaleza. La inversión en el fondo de inversión colectiva está sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del fondo de inversión colectiva, pero no implica que su comportamiento en el futuro sea igual o semejante.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.440.179 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de representante legal de **GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado sin número de la Asamblea de Accionistas, de fecha trece (13) de enero de dos mil quince (2015), inscrita el catorce (14) de enero de dos mil quince (2015), bajo el número 01902562 del Libro IX, identificada con NIT No. 900.808.795 – 0, todo lo cual se acredita con en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se registrá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **EDIFICIO KIOTO** sobre los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C – 13898 y 50C – 61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, en adelante el **INMUEBLE**, ubicados en la Calle 93 No. 47 A – 25 y Carrera 48 No. 91 – 94, de la Ciudad de Bogotá D.C., cuyos Folios se adjuntan al presente contrato como **Anexo No. 3**.

Este proyecto estará compuesto por cuarenta y cinco (45) apartamentos, de los cuales, treinta (30) apartamentos serán unidades de Vivienda de Interés Social (VIS).

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción total del **PROYECTO** será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

SEGUNDA: Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **VEINTISIETE (27) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

establecidos en la cláusula segunda del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** recibirá los dineros recaudados con el fin de desarrollar el **PROYECTO**.

CUARTA: Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE**.

QUINTA: El desarrollo del **PROYECTO EDIFICIO KIOTO** se adelantará sobre los inmuebles identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C-13898 y 50C-51107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, propiedad de la **FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ JORGE TADEO LOZANO**, con personería jurídica reconocida según Resolución 2613 del 14 de agosto de 1959, emanada del Ministerio de Justicia e identificada con NIT 860.006.848-6, quien suscribió contrato de promesa de compraventa con **EL FIDEICOMITENTE**, mediante documento privado de fecha 3 de septiembre de 2021. **Anexo No. 4**. Frente a lo anterior, la **FIDUCIARIA** no es parte del mencionado contrato, por lo tanto, no asume ningún tipo de responsabilidad derivada del mismo.

SEXTA: Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitará crédito a una entidad bancaria, para el desarrollo del **PROYECTO**.

SÉPTIMA: Que el **FIDEICOMITENTE** constituirá un patrimonio autónomo, cuya finalidad exclusiva es la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO**.

OCTAVA: Que para la entrega de los recursos a **EL FIDEICOMITENTE** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

NOVENA. Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO EDIFICIO KIOTO**, será un Proyecto de Vivienda Interés Social, única y exclusivamente, en lo que respecta a treinta (30) apartamentos, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

GENERALIDADES DEL CONTRATO ÍNDICE

0.1 ÍNDICE

0.2 DEFINICIONES

CAPÍTULO I

1.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPÍTULO II

2.1. OBJETO Y BIENES

CAPÍTULO III

3.1. FIDEICOMITENTE

3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV

4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE

4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V

5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPÍTULO VI

6.1. PENA POR RETIRO

CAPÍTULO VII

7.1. COSTOS Y GASTOS

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

CAPÍTULO VIII

8.1. DURACIÓN

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX

9.1. CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO X

10.1. GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XI

11.1. LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO XII

12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPÍTULO XIII

13.1. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XIV

14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI

16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII

17.1. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII

18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO XX

20.1. PERFECCIONAMIENTO

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

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO EDIFICIO KIOTO** que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por cuarenta y cinco (45) apartamentos, de los cuales treinta (30) apartamentos serán unidades de Vivienda de Interés Social (VIS).
5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES**, mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN**, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 5**.

CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2. **EL FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.

CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES

2.1 OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **VEINTISIETE (27) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto.
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2, Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** 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, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que **LA**

FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** 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 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan las normas que lo modifiquen adicionen o complementen. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que LA FIDUCIARIA no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO CUARTO. No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS ENCARGANTES** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO QUINTO: Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO EDIFICIO KIOTO**, será un Proyecto de Vivienda Interés Social, única y exclusivamente, en lo que respecta a treinta (30) apartamentos, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**.

2.2. BIENES: Los bienes que constituyen el **ENCARGO FIDUCIARIO**, son los recursos que entreguen los **ENCARGANTES**, en los términos del objeto referido en la cláusula anterior, los cuales serán invertidos Fondos de Inversión Colectiva que administra la **FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO III LAS PARTES

3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.
3.2. **LA FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**.

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA** la presentación de información contable en los plazos establecidos por la ley, en especial en los casos en que se requiera para la presentación de diferentes impuestos que deba asumir o cancelar. **EL FIDEICOMITENTE** reconozca las vinculaciones efectuadas por los **ENCARGANTES** mediante la suscripción del **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de acuerdo a los términos establecidos en la normatividad aplicable.
5. Exigir a la **FIDUCIARIA**, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo.
6. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

4.2. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir en el momento en que los entregue el **ENCARGANTE** los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a **LA FIDUCIARIA**.
3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
4. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
5. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
6. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, sin previa autorización, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
8. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
10. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
13. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del encargo; por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
14. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar

oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.

15. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
17. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
18. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 6** del presente Contrato.
19. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los **CONSTRATOS DE ADHESIÓN** y de la ley.

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada **OBJETO**, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al **FIDEICOMITENTE** en los términos indicados en el presente contrato.
3. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** y, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.

5. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
6. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.
7. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
8. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 8.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3º del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1, del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por **LA FIDUCIARIA**, mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
9. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con **EL FIDEICOMITENTE**.
10. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
11. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
12. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
13. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. Sin perjuicio de lo anterior, las demás obligaciones y estipulaciones que no tenga que ver con el asunto objeto de consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, continuaran en ejecución en los términos del presente contrato y del ordenamiento jurídico.

15. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
16. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** acepta con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
17. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
18. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
19. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
20. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPÍTULO 1 de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
21. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
22. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 bonidades 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 **ENCARGANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquieran **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 7 del presente Contrato.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

La FIDUCIARIA administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los ENCARGANTES interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los ENCARGANTES interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO, a órdenes de LA FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ENCARGANTES deberán suscribir los formularios de vinculación de la FIDUCIARIA, ya que por cada ENCARGANTE vinculado al presente contrato fiduciario, se aperturará un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del ENCARGANTE no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, EL FIDEICOMITENTE enviará a LA FIDUCIARIA los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, LA FIDUCIARIA debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los ENCARGANTES a través del CONTRATO DE ADHESIÓN autorizan a LA FIDUCIARIA a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al FIDEICOMITENTE.
5. LA FIDUCIARIA entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que el ENCARGANTE vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte del FIDEICOMITENTE.

CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que el ENCARGANTE se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la FIDUCIARIA se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el ENCARGANTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma de equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO a título de pena. Dicha suma será entregada por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE, de forma inmediata a la fecha en que EL FIDEICOMITENTE le informe a la FIDUCIARIA, del retiro del ENCARGANTE en el formato de orden de operación entregado por la FIDUCIARIA, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, firmada por el **ENCARGANTE** o cualquier obligación establecida en dicho documento; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del retiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, **EL ENCARGANTE** instruye a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo, a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma de equivalente al **DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO**, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a título de pena por retiro.

PARÁGRAFO TERCERO: La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del **ENCARGANTE**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS

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

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el Impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios, pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros, teniendo en cuenta que la facturación electrónica debe realizarse al correo ma.ortiz@kinku.com.co. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la **FIDUCIARIA**, en el evento en que el **FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La **FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Una comisión fija mensual de UNO PUNTO CINCO (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario.
2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.
5. Una comisión de TRES (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos una sola vez, a la firma del presente Contrato, por la estructuración del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará, mensualmente. Por su parte, la comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

PARAGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la comisión **FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1 DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión **FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los **ENCARGANTES**.

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

8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.

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

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

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

- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1, del presente contrato.
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el numeral 14 de la 4.2 cláusula obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y si ésta fallece, no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERES

9.1. CONFLICTOS DE INTERES: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º 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 X GESTIÓN DE RIESGOS

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

CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurred la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a **EL FIDEICOMITENTE** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato.

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

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que no se localice el **FIDEICOMITENTE**, y se venza el término para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los **ENCARGANTES**, en los términos del párrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.



CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

12.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

1. **EL FIDEICOMITENTE:** **GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.**
Dirección: Calle 160 No. 73 – 47, T1, AP 602, Bogotá.
Teléfono: 3152079707
E- mail: ma.ortiz@kinku.com.co

2. **LA FIDUCIARIA:** **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá.
Teléfono: 3485400

PARÁGRAFO. - Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la **FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la **FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

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

CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

13.1. EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XIV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

14.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

las normas relativas al Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPÍTULO XV IMPUESTO DE TIMBRE

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE: En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la comisión **FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO XVII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO** y aquellas que alteren los derechos consagrados para los **ENCARGANTES**, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

CAPÍTULO XVIII CESIÓN DEL CONTRATO

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

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

CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

CAPÍTULO XX PERFECCIONAMIENTO

20.1. PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

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



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los seis (06) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2.021).

EL FIDEICOMITENTE,

MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR
Representante Legal
GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.

LA FIDUCIARIA,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Labores C.A.C.O.

RECIBIDO PARA VERIFICACION

21 DIC - 2021





2 1 104470

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

- (i) **MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR**, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No. 19440179, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS** identificada con el NIT.900.808.795-0, sociedad constituida legalmente por documento privado de fecha trece (13) de enero de dos mil quince (2015), inscrita el catorce (14) de enero dos mil quince (2015) bajo el número 01902562 del libro IX, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad, documento que se adjunta al presente contrato (**Anexo No.1**), quien en adelante y para todos los efectos legales del presente Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; y de otra parte:
- (ii) **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá D.C, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaria Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se anexa al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos, por las normas legales vigentes que regulen la materia:

CONSIDERACIONES FASE DE PARQUEO:

PRIMERA: GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS, y la **FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ JORGE TADEO LOZANO**, suscribieron contrato de promesa de compraventa el día 03 de septiembre del año 2021, con el objeto de materializar la venta de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-13898 y 50C-61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona – Centro, con el objeto de, destinar los mismos a un proyecto inmobiliario.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3486400, opción 2 y a nivel nacional al 016000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, Fax: 3400983 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancadibogota.com.co

Handwritten signature or mark.

SEGUNDA: Dentro del contrato referido, **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, se reservo la facultad de que el inmueble fuese transferido a un **PATRIMONIO AUTONOMO**, el cual sería creado de manera previa al perfeccionamiento del contrato prometido, el cual adicionalmente serviría como vehículo para el desarrollo del proyecto.

TERCERA: Que **FIDUCIARIA BOGOTÁ** ni el **FIDEICOMISO** son parte en la promesa de compraventa celebrada entre **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, y la **FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ JORGE TADEO LOZANO** mencionada los numerales anteriores y en ese sentido no les es oponible,

CUARTA. Que **EL FIDECOMITENTE** manifiesta expresamente haberse cancelado el total de precio pactado por el inmueble, y en virtud de lo anterior, **FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ JORGE TADEO LOZANO** con NIT. 860.006.848-6 en su calidad de promitente vendedora y como titular del derecho de dominio de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-13898 y 50C-61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona - Centro, transferirá a título de compraventa dichos inmuebles al **FIDEICOMISO** que se constituye a través del presente contrato en calidad de **VENDEDORA (como se define más adelante)**.

QUINTA: Los inmuebles serán destinados al desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (en adelante el "Proyecto"), a cargo de la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS** como se regulará más adelante, en la **FASE INMOBILIARIA** en caso de darse las condiciones para ello.

SEXTA: En virtud de lo anterior, el presente contrato regulará dos fases, la primera **FASE DE PARQUEO**, cuyo objetivo será adquirir y mantener la titularidad jurídica de **LOS INMUEBLES** en el Fideicomiso y dicha fase comprenderá el término en el cual se estipulará el cumplimiento de las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** para el **PROYECTO**, a fin de que cumplidas las condiciones, se dé inicio a la **FASE INMOBILIARIA**.

SEPTIMA: Cumplidas las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA** como se regula a continuación en la cual **EL FIDECOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrollará el **PROYECTO**.

En caso en que no se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, se transferirán **LOS INMUEBLES** a la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**

CONSIDERACIONES FASE INMOBILIARIA:

PRIMERA: Que la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, tiene como objeto principal, la construcción, parcelación, negociación, urbanización y venta de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar el Proyecto de vivienda de interés social denominado **EDIFICIO**



Handwritten initials or signature.

KIOTO, sobre **LOS INMUEBLES** que a continuación se identifican, el cual constará de cuarenta y cinco (45) apartamentos.

SEGUNDA: Que el **PROYECTO**, será desarrollado sobre **LOS INMUEBLES** identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria números 50C-13898 y 50C-61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales serán transferidos por el **VENDEDOR** en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a título de compraventa al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato.

TERCERA: Que la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS** por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios de factibilidad, diseños y demás actos relacionados con construcción y comercialización del **PROYECTO**.

CUARTA: Que, para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, sin que exista participación ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA** por la gestión realizada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia que ejerza, sobre **LOS INMUEBLES** fideicomitidos.

SEXTA: Que el presente contrato contempla una fase preliminar o de parqueo la cual consistirá en que el **FIDEICOMISO** adquiera y mantenga la titularidad jurídica de **LOS INMUEBLES** ante citado, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, una vez cumplidas las mismas, comenzará a regir la fase inmobiliaria que se cita más adelante para permitir el desarrollo del **PROYECTO**.

SÉPTIMA: Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** denominado **EDIFICIO KIOTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen. Por lo anterior, las Partes declaran que la finalidad exclusiva del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el siguiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, el cual para todos los efectos legales se entenderá regulado por las siguientes:



CLAUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES.

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

1. **EL FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Es la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, cuya identificación se realizó al inicio del presente documento, y quien por su cuenta y riesgo será responsable de la promoción, la construcción, gerencia y la comercialización del **PROYECTO**. La citada sociedad es la responsable de la construcción del **PROYECTO**.

RESPONSABLE DEL PROYECTO: Será la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.**, quien responderá directamente ante los **COMPRADORES** por las obligaciones de la construcción, comercialización y gerencia del **PROYECTO**, y quien autoriza para que dicha Instrucción sea incluida en los Contratos de Promesa de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.

2. **LA FIDUCIARIA.** Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica que administra, en calidad de **FIDUCIARIO**, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Se entenderá por este, el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO – FIDUBOGOTÁ** conformado por: (i) **LOS INMUEBLES** identificados con Folio de Matricula números 50C-13898 y 50C-61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que serán transferidos al **FIDEICOMISO**, en los términos contemplados más adelante; (ii) los aportes que se realicen en desarrollo del presente Contrato y, en general, todos los recursos que se aporten. Para todos los efectos legales con los bienes aportados y por aportar, se conforma el patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO – FIDUBOGOTÁ**, afecto a la finalidad de este contrato.

4. **FASE DE PARQUEO:** Se denominará a esta fase en el presente contrato fiduciario, al periodo en el cual se adquiera y mantenga la titularidad jurídica de **LOS INMUEBLES**, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, cumplidas las mismas se dará inicio a la **FASE INMOBILIARIA**.

5. **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Se denominará así al contrato de encargo fiduciario que suscriba **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto consistirá en administrar los recursos de las personas interesadas en vincularse al proyecto que se desarrolle sobre **LOS INMUEBLES**, hasta que se cumplan las condiciones para el desembolso de los recursos en los términos que se estipulan en dicho



contrato. **EL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** no hace parte integral del presente contrato de fiducia, por lo tanto, el mencionado documento sólo obliga a las partes que lo suscribieron.

6. **FASE INMOBILIARIA:** Corresponde a la Fase en la que se desarrollará el PROYECTO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la cual dará inicio una vez se cumpla las condiciones establecidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, y a través de la cual se instrumentalizará un esquema fiduciario para la construcción y ejecución del PROYECTO. .
7. **COMPRADORES.** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato.
Estos **COMPRADORES** no formarán parte del presente Contrato y por lo tanto no tendrán derecho a ningún **BENEFICIO** al momento de su liquidación
8. **PROYECTO.** Se denominará así al proyecto de vivienda de vivienda de interés social denominado **EDIFICIO KIOTO** el cual será desarrollado sobre **LOS INMUEBLES** que se transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual será desarrollado en la ciudad de Bogotá, en la calle 93 No. 47ª-25 y la Carrera 48 No.91-94 y su composición constará en cuarenta y cinco (45) apartamentos.
9. **TERMINO DE LA CONSTRUCCIÓN:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de **veinte (20) MESES**, este término comenzará desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de inicio a las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **COMPRADOR** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos.
10. **LOS INMUEBLES:** Se denominarán así en el presente contrato a **LOS INMUEBLES** identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50C-13898 y 50C-61107 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Bogotá, y que será transferido por **EL VENDEDOR** en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a título de compraventa al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato.
11. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán **LOS INMUEBLES**, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción



del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

- 12. EL FINANCIADOR.** Será denominado así a la entidad financiera que facilite a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** no será parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuará como obligados solidarios y/o avalistas del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen y aceptan el hecho que el establecimiento de crédito matriz de la **FIDUCIARIA** pueda tener la calidad de **FINANCIADOR** o acreedor del **FIDEICOMISO** en los términos del presente contrato y que podrán tener tal calidad otras entidades vinculadas al grupo al cual pertenece la **FIDUCIARIA**, entidad que en todo momento se sujetará a las disposiciones establecidas en el presente contrato, en las normas legales pertinentes y en el Código de Buen Gobierno, en la cuales se prevén mecanismos objetivos para solucionar cualquier eventual conflicto.

- 13. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO.** Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción a los **COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. : En el evento en que la adquisición de **LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata de **LOS INMUEBLES** a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que se adquiere con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa, o antes si fuese posible, en favor del **COMPRADOR**.

- 14. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA.** La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

- 15. BENEFICIARIOS:** Para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, **LOS FIDEICOMITENTES** serán los **BENEFICIARIOS** del presente Contrato y del 100% de la participación que tiene en el **FIDEICOMISO**.



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Parra, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancofidbogota.com.co

Handwritten signature or mark.

16. VENDEDOR: Será la **FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ JORGE OZANO NIT. 860.006.848-6**, titular del derecho de dominio de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-13898 y 50C-61107 de la Oficina de Instrumentos públicos de Bogotá y los transferirán al **FIDEICOMISO** en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien manifiesta a la fecha de celebración de presente contrato que ha pagado el precio total de los lotes al **VENDEDOR**.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES.

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

2.2. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**.

En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinan exclusivamente a garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que ningún **FIDEICOMITENTE** podrán modificar el destino de los recursos fideicomitidos.

2.3. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 747 de 2002, 1.708 de 2014, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

2.4. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que (i) Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.



3

2.5. AUTORIZACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

2.6. PROPIEDAD INTELECTUAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara es propietario o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no infringe los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

2.7. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS. Según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara, no está pendiente, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ente las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato (i) Que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de ejecutar el Contrato; o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del Contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no está pendiente ni existe amenazas algunas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental, que afecten el desarrollo del presente Contrato.

2.8. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS. A la fecha, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obligue o que vinculen sus bienes.

2.9. IMPUESTOS. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se debe presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra



carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizó 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.

2.10. CAMBIOS FUNDAMENTALES. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que se abstendrá de celebrar transacciones de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

2.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a salir a la defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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 diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y una vez dichas condenas se encuentren en firmas y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

2.12. **LA FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** tendrán responsabilidad sobre las construcciones y demás obras que se realicen en el **INMUEBLE**, sobre la estabilidad del **PROYECTO**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole constructiva, siendo estas responsabilidades exclusivas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar, o suspender la construcción del **PROYECTO** le corresponde a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y en relación con ella la **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna.

2.13. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a la **FIDUCIARIA** como ante **COMPRADORES** especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas



obligaciones que como constructor de acuerdo con la Ley debe asumir. De lo anterior, se dejará constancia en los contratos de promesa y en las minutas de transferencia de los inmuebles resultantes del PROYECTO. De igual manera, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR responderá ante la FIDUCIARIA y los COMPRADORES, por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del presente Contrato.

2.14 Para todos los efectos legales, en el evento que en el presente Contrato más de una persona natural o jurídica ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE, y en el evento en que se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de estos, 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 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en LA FIDUCIARIA, conforme a este Contrato, por EL FIDEICOMITENTE. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

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

3.1. **OBJETO.** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO- FIDUBOGOTÁ afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

3.1.1. En la FASE DE PARQUEO:

- A. Radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria de LOS INMUEBLES descrito en la cláusula 4.2.1 del capítulo siguiente.
- B. Que la FIDUCIARIA entregue a título de comodato LOS INMUEBLES a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en razón de la tenencia que ejerzan sobre LOS INMUEBLES fideicomitido.
- C. Una vez cumplidas las condiciones establecidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, permitir a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR el desarrollo del PROYECTO por su cuenta y riesgo y por tanto se dará inicio a la FASE INMOBILIARIA del presente contrato, correspondiente a la fase inmobiliaria



HTZ

- D. en caso de que no se cumplan las condiciones de giro del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS del PROYECTO**, restituir **LOS INMUEBLES** a **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, en el estado en que se encuentre **LOS INMUEBLES**.

PARÁGRAFO PRIMERO. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara y acepta que la FIDUCIARIA no contrae, ni asume ninguna obligación derivada del pago del INMUEBLE acordado entre él y el VENDEDOR, .

PARÁGRAFO SEGUNDO. En relación con el pago del precio del INMUEBLE, éste fue cancelado VENDEDOR en los términos indicados en el presente contrato, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por lo tanto, la obligación de pago del INMUEBLE no constituye un pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO en la FASE DE PARQUEO.

3.1.2. En la FASE INMOBILIARIA: Siempre y cuando se hayan cumplido **las condiciones de giro del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS del PROYECTO**, el FIDEICOMISO pasará a la FASE INMOBILIARIA, cuyo objeto contemplará lo siguiente:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar **LOS INMUEBLES** identificado con Folio de Matricula número 50C-13898 y 50C-61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
- De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las



M

condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a aportar los recursos adicionales cuando se le requiera para este fin en los términos consignados en este **CONTRATO DE FIDUCIA**.

E. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Solo se podrá dar inicio a la **FASE INMOBILIARIA**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.

PARAGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**. Esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de igual forma **LA FIDUCIARIA** no contrae obligación alguna frente a la construcción, la obligación de control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO**, estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en **LOS INMUEBLES** fideicomitidos el **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del **PROYECTO**, tanto frente a **LA FIDUCIARIA**, como ante los **COMPRADORES**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de compraventa prometidos. De igual manera, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **COMPRADORES** por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.



M

PARÁGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, vincularse al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas.

PARÁGRAFO SEXTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SEPTIMO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a LA FIDUCIARIA, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que LA FIDUCIARIA le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos párrafos.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen adicionen o deroguen. Teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni APORTANTE, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, toda vez que en ningún caso LA FIDUCIARIA responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni APORTANTE, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Las partes conciben y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO - resultantes del PROYECTO, es EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con cada COMPRADOR, sin intervención de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO, por tanto, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR exonera de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al PATRIMONIO AUTÓNOMO, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el FIDEICOMISO, en su calidad de tradente propietario fiduciario.





PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: Que la finalidad del presente Contrato es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con los Literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

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

4.2.1. TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMEROS 50C-13898 y 50C-61107 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTO PÚBLICOS DE BOGOTÁ. LOS INMUEBLES identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-13898 y 50C-61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, serán transferidos por **EL VENDEDOR** en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente **CONTRATO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. VALOR DE LOS INMUEBLES. El precio de LOS INMUEBLES asciende a la suma de TRES MIL CIENTO MILLONES DE PESOS (\$3'100.000.000 MCTE). EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta con la celebración del presente contrato que dicha suma fue cancelada en su totalidad al VENDEDOR.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que se hace responsable por la determinación del valor **LOS INMUEBLES** que se transfiera al **FIDEICOMISO**, el cual ha establecido sin injerencia ni intervención de la **FIDUCIARIA**, por lo cual, se obliga a la defensa de la misma a la **FIDUCIARIA**.

4.2.2. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que **LOS INMUEBLES** que será transferido, se encuentra libre de limitaciones al dominio, y se comprometen en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; una vez el presente contrato pase a **FASE INMOBILIARIA** el saneamiento constará en las Promesas de Compraventa que suscribirá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias y en los Contratos de Compraventa que suscribirán **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** directamente con los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato, por tanto a partir de la **FASE INMOBILIARIA**, EL



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3488400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526090
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Avaro Rodríguez Peréz, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3490383 Celular: 316-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bcnoidelbogota.com.co

27



FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se hará cargo de las obligaciones de saneamiento por cualquier vicio ya sea de la construcción o de **LOS INMUEBLES** sobre el cual se desarrolla el proyecto. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento respecto del lote sobre el que se desarrollará el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo en la **FASE INMOBILIARIA**.

4.2.3. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución del presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de **LOS INMUEBLES**, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

4.2.4. COMODATO. **LA FIDUCIARIA**, mediante instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que se entiende otorgada con la firma del presente documento, entregará al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en comodato a título precario **LOS INMUEBLES** fideicomitido. Con la suscripción de la escritura pública mediante la cual **EL FIDEICOMISO** adquiera la propiedad de **LOS INMUEBLES**, se entiende recibido el mismo por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** citado. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en mención tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento de **LOS INMUEBLES** fideicomitido.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, sin embargo, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el comodato en cualquier tiempo avisando por escrito a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con ocho (8) días calendario de anticipación, fecha en la cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá restituir el **INMUEBLE**.

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

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

4.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, la legalización de los anticipos de las cuales informará mensualmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación



suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o contador, el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

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

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

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

4.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

4.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

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



M
E

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

4.5.3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con estos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

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

4.6.1. COMISIONES de **LA FIDUCIARIA**.

4.6.2. Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**.

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

4.6.4. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.

4.6.5. BENEFICIOS y **UTILIDADES** del **PROYECTO** para **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

4.7. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

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

4.7.2. UTILIDADES. Siempre y cuando haya iniciado la **FASE INMOBILIARIA** y se haya desarrollado el **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** entregará a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**.

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

5.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: EL FIDEICOMITENTE en la **FASE DE PARQUEO** cumplirá con las siguientes obligaciones:

1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitidos transferidos en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza a la **FIDUCIARIA** para



MF

hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a recibir el bien inmueble que se le entrega a título de comodato. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en razón de la tenencia que ejerzan sobre el bien inmueble fideicomitado.

3. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTONOMO, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al FIDEICOMISO o a terceros afectados.

4. Se obliga a mantener el inmueble fideicomitado a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos los inmuebles, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza, siempre que detente la tenencia del inmueble fideicomitado.

5. Se obliga a realizar el pago del tributo de plusvalía del inmueble transferido al Patrimonio Autónomo, en el caso en que dicho tributo se genere. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR comunicará a la FIDUCIARIA la causación del mencionado tributo.

6. Se obliga a realizar el pago de la COMISIÓN FIDUCIARIA.

7. Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.

8. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA.

9. Informar a LA FIDUCIARIA sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitados.

10. Así mismo, manifiesta EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR que con la constitución de este FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

11. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá LA FIDUCIARIA, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

5.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en la FASE INMOBILIARIA se obliga:

5.2.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el PATRIMONIO AUTÓNOMO pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como



M

actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.

5.2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el FIDEICOMISO para financiar la construcción del PROYECTO, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

5.2.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del PATRIMONIO AUTÓNOMO para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del PROYECTO, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por LA FIDUCIARIA, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

5.2.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del FINANCIADOR y el desarrollo del PROYECTO.

5.2.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará a LA FIDUCIARIA copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el FIDEICOMISO y EL FINANCIADOR, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

5.2.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con cargo al PROYECTO, asegurará la construcción total del PROYECTO, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

5.2.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el FIDEICOMISO, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del PROYECTO bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

5.2.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del FINANCIADOR, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.

5.2.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a remitir mensualmente a la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por EL FIDEICOMITENTE. Así mismo, debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la FIDUCIARIA, el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.

5.2.10. En el evento en que la adquisición de inmuebles individuales se efectúe sin financiación del FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, la parte correspondiente al valor de la prorrata de LOS



[Handwritten signature]

INMUEBLES a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

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

5.4. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
- 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- 5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- 6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. los contratos laborales se celebrarán entre el **FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de **LOS INMUEBLES** resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, acordados previamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.



- 10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
- 11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de estas.
- 13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitado, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

5.4.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.077 de 2015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

5.4.2 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra.

5.4.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

5.4.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se le solicite.

5.4.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los **COMPRADORES** que adquieren las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, debiendo solicitar la correspondiente información al operador de datos o información, estudiar los estados financieros de los **COMPRADORES**, sin perjuicio de otras diligencias que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** considere necesarias para este fin.

5.4.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.4.7. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.



5.4.8. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

5.4.9. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos. Lo anterior teniendo en cuenta que, **NO** podrá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, recibir directamente los recursos de los **COMPRADORES**, ni a través de sus agentes o representantes

5.4.10. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.

5.4.11. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

5.4.12. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

5.4.13. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. De igual forma, se indica que será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien estará obligado a asistir y participar en las reuniones de la asamblea y a asumir todas las obligaciones derivadas de la administración.

5.4.14. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir una relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y deben contar con la previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, e incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, otra que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.



5.415. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, suscribirán las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de que **EL FIDEICOMITENTE** cumpla con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir una cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y otra cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

5.4.16. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar la facturación de las ventas del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "*Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO - FIDUBOGOTÁ identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario*".

5.4.17. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a transferir los costos del **PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE**.

5.4.18. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener a título de comodato precario **EL INMUEBLE** fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO**.

5.4.19. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO: Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles



siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de LA FIDUCIARIA, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por EL FINANCIADOR coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

5.4.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

5.4.21. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR realizará las entrevistas a los COMPRADORES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será LA FIDUCIARIA la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la CFAC o de las Naciones Unidas y demás. En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del COMPRADOR, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

5.4.22. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR solicitará y enviará a LA FIDUCIARIA los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO.

5.4.23 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se comprometen al buen uso de las claves recibidas de LA FIDUCIARIA para consultar los movimientos del FIDEICOMISO y exime de responsabilidad a LA FIDUCIARIA por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

5.4.24. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha



Línea de Servicio al Cliente - Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 01 800526000 y/o al correo electrónico atención.fidubogotá@fidubogotá.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077

Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogotá.com.co

M
F

calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a título de compraventa que se suscribirán con los **COMPRADORES**.

5.4.25. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.

5.4.26. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR transferirá a **LA FIDUCIARIA** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud efectuada por **LA FIDUCIARIA**, los recursos para el pago de la retención en fuente causado por las utilidades del **PROYECTO**, en la medida en que éstas se vayan liquidando si es del caso.

5.4.27. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar al **FIDEICOMISO LOS INMUEBLES** fideicomitado a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos **LOS INMUEBLES** hasta la fecha de dicha entrega, quedando facultada **LA FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se la demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando **LA FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. A partir de la fecha referida, las obligaciones en las materias antes referidas correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.4.28. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato. En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la **cláusula 9.3.5 siguiente**.

5.4.29. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, antes de control o revisoría fiscal de la Fiduciaria, de ser el caso, la información que soporte los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTONOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, la **FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.



Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del PATRIMONIO AUTÓNOMO, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula 9.3.5 siguiente.

PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No.3 del presente Contrato.

5.4.30. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera

5.4.31. EL FIDEICOMITENTE deberán abstenerse de colocar el nombre de **LA FIDUCIARIA**, su logo y demás enseñas en la publicidad del **PROYECTO**, salvo autorización expresa dada para el efecto por **LA FIDUCIARIA**. En este caso será obligación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** observar las directrices que le fije **LA FIDUCIARIA** en relación con la publicidad del **PROYECTO**. En el evento de usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 4 del presente Contrato.

5.5. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

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

5.5.2 La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

5.5.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para



M



el cumplimiento de entrega de la información establecida en los informes regulados en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera

5.6. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

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

- 5.6.1 Mantener la titularidad jurídica de **LOS INMUEBLES** transferidos.
- 5.6.2 Permitir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el **PROYECTO**.
- 5.6.3 Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.
- 5.6.4 Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.6.5 Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaren conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autorizan de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
- 5.6.6 **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.
- 5.6.7 **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de la tradición, en su calidad de **TRADENTE** y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de **LOS INMUEBLES** respectivos; a su vez suscribirá dicha escritura **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** respecto del Lote donde se



- desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta.
- 5.6.8 Realizar los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 5, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.6.9 Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.
- 5.6.10 Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO – FIDUBOGOTÁ**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**.
- 5.6.11 **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.6.12 Presentar un informe de gestión cada mes calendario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente contrato, instruyen a la **FIDUCIARIA** para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al **FINANCIADOR**.
- 5.6.13 Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.



N

- 5.6.14 Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
- 5.6.15 Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
- 5.6.16 Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 5.6.17 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** relevan a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 5.6.18 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 5.6.19 Avisar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 5.6.20 Facilitar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el ejercicio de su derecho de información.
- 5.6.21 Avisar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.
- 5.6.22 **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
- 5.6.23 Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.6.24 Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.6.25 Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.6.26 Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
- 5.6.27 Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.
- 5.6.28 La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en



N
F

- relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, **APORTANTE**, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.
- 5.6.29 En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar; 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.6.30 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento. **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato instruyen a **LA FIDUCIARIA** a remitir de carácter informativo las rendiciones de cuentas mencionadas en el presente Numeral a favor del **FINANCIADOR** en los mismos plazos establecidos en el presente Numeral.
- 5.6.31 Remitir informes periódicos cada seis (6) meses a los **COMPRADORES** del **PROYECTO**, la cual deberá ser presentada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 5.6.32 **LA FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.
- 5.6.33 Aplicar, en la distribución de utilidades, lo establecido en el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con lo previsto en los Literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.
- 5.6.34 Expedir certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA**, en la cual, conste que los predios fueron aportados para el desarrollo de un **PROYECTO** de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.
- 5.6.35 Expedir certificación del Contador Público y/o Revisor Fiscal de **LA FIDUCIARIA**, en la que conste el valor de las utilidades obtenidas, por concepto de la enajenación del **PROYECTO** de conformidad con el artículo 235-2 del Estatuto Tributario.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

M
E

5.7 OBLIGACIONES GENERALES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

- 5.7.1 En la **FASE DE PARQUEO**, la comisión fiduciaria, así como cualquier gasto, cobro o erogación derivada del presente **FIDEICOMISO**, estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.7.2 En la **FASE INMOBILIARIA**, El **FIDEICOMISO** y en subsidio EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** contribuirán al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA**, se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos liquidados, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 5.7.3 Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
- 5.7.4 Informará a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectúe directamente quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de treinta (30) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.7.5 Así mismo, manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** que con la constitución de esta **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 5.7.6 Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconveniones e informaciones.
- 5.7.7 Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 5.7.8 Presentar a **LA FIDUCIARIA** la escritura pública de transferencia de **LOS INMUEBLES** al presente patrimonio autónomo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de **LOS INMUEBLES**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su fecha de otorgamiento, allegando a **LA FIDUCIARIA**



M

dentro de los treinta (30) días siguientes Folio de Matricula Inmobiliaria actualizado donde conste dicha inscripción.

- 5.7.9 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la Ley 1.430 de 2.010.

SEXTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

6.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE. Son derechos de quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, además de los consagrados en la ley los siguientes:

6.1.1. Que se realice por parte de LA FIDUCIARIA, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este Contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.

6.1.2. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.

6.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

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

Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

En la FASE DE PARQUEO:

1. Por la administración del FIDEICOMISO, una suma fija mensual equivalente a un (1SMMVL) salario mínimo mensual legal vigente, pagadero mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de LA FIDUCIARIA.
2. Una COMISIÓN de cero punto cinco (0,5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato.
3. Una COMISIÓN de un (1) salario mínimo mensual legal vigente durante la liquidación que no excederá de un (1) mes.

En la FASE INMOBILIARIA:

- 7.1.1. Por la administración del FIDEICOMISO, una suma fija mensual equivalente a cuatro (4SMLMV) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte de LA FIDUCIARIA.



Handwritten initials

- 7.1.2. Por cada elaboración de un Ofroso al Contrato la suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.
- 7.1.3. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.
- 7.1.4. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.1. Se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será pagada directamente por **EL FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. EN la **FASE DE PARQUEO**, será pagada la comisión directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y en caso no existir recursos en el **FIDEICOMISO** en cualquier fase responderá el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 7.1.4. Se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISIÓN** mencionada en la presente cláusula podrá ser descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo del **FIDEICOMISO** en la **FASE INMOBILIARIA** ya que en la **FASE DE PARQUEO** estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARAGRAFO CUARTO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente Contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

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



M
E

8.1. Descontar la remuneración pactada de los activos del **FIDEICOMISO** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en el mes siguiente al que se cause. En este evento deberá entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los soportes contables y tributarios que se deriven del pago hecho de esta manera.

8.2. Solicitar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este Contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

8.3. En los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las **COMISIONES**, descontarlos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

8.4. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

8.5. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

PARÁGRAFO PRIMERO. **LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, estos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien lo pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de esta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante, lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.



NOVENA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

- 9.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA:** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
- 9.2. DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración de **veinticuatro (24) meses** contados desde la fecha de firma del presente documento. No obstante, lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.
- 9.3. TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este Contrato:
- 9.3.1.** Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
 - 9.3.2.** Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los Numerales 5, 6 y 11.
 - 9.3.3.** Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los **COMPRADORES del PROYECTO**.
 - 9.3.4.** Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES** de unidades inmobiliarias.
 - 9.3.5.** Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula vigésima del presente Contrato.
 - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la obligación contenida en los Numerales 5.4.21, 5.4.28, 5.4.29, del presente Contrato.
 - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y esta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.



M
E

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

10.1. La liquidación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, tendrá una duración máxima de tres (3) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

10.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del **FIDEICOMISO**, se pagarán dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en la prelación de pagos estipulada en el presente Contrato.

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

10.4. Si **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acude para la suscripción del acta de liquidación del Contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

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

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

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



M



PARÁGRAFO CUARTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obligan a presentar a **LA FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, los Folios de Matricula Inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución de cada uno de **LOS INMUEBLES** que hayan sido transferidos al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Mientras **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no haya cumplido esta obligación, el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no podrá ser liquidado.

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

DÉCIMA SEGUNDA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que **LA FIDUCIARIA** no es **APORTANTE**, promotor, veedor, interventor, garante ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, será asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los costos de terminación, liquidación del contrato y posterior transferencia a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, será asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal



forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral.

Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de este.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de **LOS COMPRADORES** en la **FASE INMOBILIARIA**.

En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

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

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

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

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

DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente Contrato declaran que: a) Están facultados para constituir



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 01 8000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. -
PBX: 3320101, Fax: 3400343 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensor@consumidorfinanciero@bancobogota.com.co

Handwritten signature or initials.



patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE.

17.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato, que para dichos efectos se **ha estimado en la suma de un (1SMMVL) salario mínimo mensual legal vigente pagaderos mensuales, antes de IVA.**

17.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES.

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

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

Dirección: CALLE 160 73 47 T1 AP602- BOGOTÁ D.C.
Correo: MA.ORTIZ@KINKU.COM.CO
Teléfono: 3152079707

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Tercer Piso, Bogotá D.C.
Teléfono: 348 - 5400

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederé a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.



del

18.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

DÉCIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o quien represente sus derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al operador de información o de datos, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignar de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del operador de información o de datos o quien haga sus veces, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de información o de datos o quien haga sus veces y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. -ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

VIGÉSIMA TERCERA. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto



ME

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.

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

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

VIGÉSIMA QUINTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

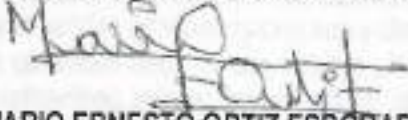
VIGÉSIMA SEXTA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de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



M
H

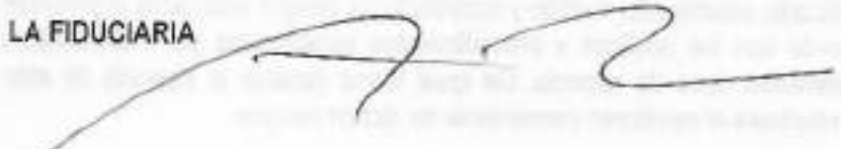
Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el 20 DE ENERO dos mil veintidós (2.022).

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,



MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR
Representante Legal
GRUPO EMPRESARIAL KINKU S A S.

LA FIDUCIARIA



ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Ela: JIO Rev: GHH.



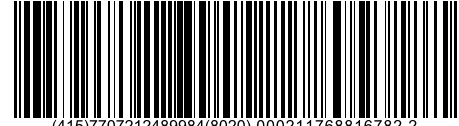
1. Año **2021**

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

2117688167822



(415)7707212489984(8020) 000211768816782 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6.DV	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	12.Cod. Dirección seccional
1 9 4 4 0 1 7 9	6	ORTIZ	ESCOBAR	MARIO	ERNESTO	3 2

24. Actividad económica principal	Si es una corrección indique:	25. Cód.	26. No. Formulario anterior	27. Fracción año gravable siguiente	28. Pérdidas fiscales acumuladas, años anteriores, sin compensar
4 9 2 3					0

Patrimonio	Total patrimonio bruto	29	11,812,765,000	Deudas	30	4,989,698,000	Total patrimonio líquido	31	6,823,067,000
------------	------------------------	----	-----------------------	--------	----	----------------------	--------------------------	----	----------------------

Conceptos/rentas		Rentas de trabajo		Rentas por honorarios y comp. de serv. personales sujetos a costos y gastos y no a las rentas exentas num. 10 art. 206 E.T.		Rentas de capital		Rentas no laborales			
Ingresos brutos	32	0	43	44,044,000	58	129,917,000	74	165,748,000			
Devoluciones, rebajas y descuentos							75	0			
Ingresos no constitutivos de renta	33	0	44	15,319,000	59	11,000	76	0			
Costos y deducciones procedentes			45	0	60	95,128,000	77	71,490,000			
Renta líquida	34	0	46	28,725,000	61	34,778,000	78	94,258,000			
Rentas líquidas pasivas - ECE					62	0	79	0			
Aportes voluntarios AFC, FVP y/o AVC	35	0	47	0	63	0	80	0			
Otras rentas exentas	36	0	48	0	64	0	81	0			
Total rentas exentas	37	0	49	0	65	0	82	0			
Intereses de vivienda	38	0	50	0	66	0	83	38,980,000			
Otras deducciones imputables	39	0	51	6,791,000	67	980,000	84	0			
Total deducciones imputables	40	0	52	6,791,000	68	980,000	85	38,980,000			
Rentas exentas y/o deduc. imputables (Limitadas)	41	0	53	6,791,000	69	980,000	86	38,980,000			
Renta líquida ordinaria del ejercicio	54		54	21,934,000	70	33,798,000	87	55,278,000			
Pérdida líquida del ejercicio	55		55	0	71	0	88	0			
Compensaciones por pérdidas	56	0	56	0	72	0	89	0			
Renta líquida ordinaria	42	0	57	21,934,000	73	33,798,000	90	55,278,000			
Ren. líquida ced. gen.	91	157,761,000	Ren. ex. y ded. imp. li.	92	46,751,000	R. liq. ord. cédula gen.	93	111,010,000	Comp. pérdidas año 2018 y ant.	94	0
Comp. por exc. renta presuntiva	95	0	Rentas gravables	96	0	R. liq. grav. cédula gen.	97	111,010,000	Renta presuntiva	98	0

Cédula de pensiones		Cédula de dividendos y participaciones		Ganancias ocasionales		Liquidación privada		
Ingresos brutos por rentas de pensiones del país y del exterior	99	0	Ganancias ocasionales gravables	116	0	Impuesto sobre las rentas líquidas gravables	117	18,012,000
Ingresos no constitutivos de renta	100	0	General y de pensiones	117	18,012,000	General y de pensiones	117	18,012,000
Renta líquida	101	0	Renta presuntiva y de pensiones	118	0	Renta presuntiva y de pensiones	118	0
Rentas exentas de pensiones	102	0	Por dividendos y/o participaciones año 2016	119	0	Por dividendos y/o participaciones año 2016	119	0
Renta líquida gravable cédula de pensiones	103	0	Por dividendos y/o participaciones año 2017 y siguientes, 1a. subcédula	120	0	Por dividendos y/o participaciones año 2017 y siguientes, 1a. subcédula	120	0
Dividendos y participaciones 2016 y anteriores, y otros	104	0	Por dividendos y/o participaciones año 2017 y siguientes, 2a. subcédula, y otros	121	0	Por dividendos y/o participaciones año 2017 y siguientes, 2a. subcédula, y otros	121	0
Ingresos no constitutivos de renta	105	0	Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	122	18,012,000	Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	122	18,012,000
Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores	106	0	Imp. pagados en el exterior	123	0	Donaciones	124	0
1a. Subcédula año 2017 y siguientes numeral 3 art. 49 del E.T.	107	176,000	Otros	125	0	Total des-cuentos trib.	126	0
2a. Subcédula año 2017 y siguientes parágrafo 2 art. 49 del E.T.	108	0	Impuesto neto de renta	127	18,012,000	Impuesto neto de renta	127	18,012,000
Renta líquida pasiva dividendos - ECE y/o recibidos del exterior	109	0	Impuesto de ganancias ocasionales	128	0	Impuesto de ganancias ocasionales	128	0
Rentas exentas de la casilla 109	110	0	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	129	0	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	129	0
Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior	111	0	Total impuesto a cargo	130	18,012,000	Total impuesto a cargo	130	18,012,000
Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	112	0	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	131	2,858,000	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	131	2,858,000
Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, art 15 Decreto 772 de 2020)	113	0	Saldo a favor del año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	132	0	Saldo a favor del año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	132	0
Costos por ganancias ocasionales	114	0	Retenciones año gravable a declarar y/o abono por inexistencia impuesto solidario por el COVID-19	133	9,078,000	Retenciones año gravable a declarar y/o abono por inexistencia impuesto solidario por el COVID-19	133	9,078,000
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	115	0	Anticipo renta para el año gravable siguiente	134	3,477,000	Anticipo renta para el año gravable siguiente	134	3,477,000
Saldo a pagar por impuesto	135	9,553,000	Total saldo a pagar	137	9,553,000	Total saldo a favor	138	0
Sanciones	136	0						

981. Cód. Representación Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio para el sello de la entidad recaudadora

980. Pago total \$



982. Cód. Contador Firma contador 994. Con salvedades

996. Espacio para el número interno de la DIAN/ Adhesivo

91000957828653

983. No. Tarjeta profesional

2 0 2 2 3 5 3 0 1 4 2 8 6 3

1. Año **2021**

2. Concepto **4**

3. Período **1**

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

4910612647131



(415)7707212489984(8020) 000491061264713 1

Datos del obligado
 5. Número de Identificación Tributaria: **194401796**
 6. DV: **6**
 7. Primer apellido: **ORTIZ**
 8. Segundo apellido: **ESCOBAR**
 9. Primer nombre: **MARIO**
 10. Otros nombres: **ERNESTO**

11. Razón social
 12. Cód. Dirección seccional: **3 | 2**

24. Si es gran contribuyente, marque "X"

25. No. Título judicial
 26. Fecha de depósito: Año **2021** Mes **1** Día **1**
 27. Cuota No: **1**
 28. De: **1**
 29. No. de formulario: **2117688167822**

30. No. Acto oficial
 31. Fecha del acto oficial: AAAA MM DD
 32. Fecha para el pago de este recibo: **2021004**
 33. Cód. Título: **USO OFICIAL**

Pagos	Valor pago sanción	34	0
	Valor pago intereses de mora	35	0
	Valor pago impuesto	36	9,553,000

Deudor solidario o subsidiario
 37. Tipo de Documento
 38. Número de Identificación Tributaria (NIT)
 39. DV
 Apellidos y nombre del deudor solidario o subsidiario
 40. Primer apellido
 41. Segundo apellido
 42. Primer nombre
 43. Otros nombres

44. Razón social

45. Dirección
 46. Teléfono
 47. Cód. Dpto.
 48. Cód. Ciudad/Municipio

988. Código deudor
 Firma deudor solidario o subsidiario

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora
 (Fecha efectiva de la transacción)
2 0 2 2 - 1 0 - 0 4 / 2 1 : 3 8 : 2 6

980. Pago total \$ **9,553,000**

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo

7998203725335

1. Año

29. Fracción año gravable siguiente

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1117605741213



(415)7707212489984(8020) 000111760574121 3

Datos del declarante	5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	
	9 0 0 8 0 8 7 9 5	0					
	11. Razón social					12. Cód. Direc. Seccional	24. Actividad económica principal
	GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S					3 2	4 1 1 1

Corrección	25. Cód.	26. No Formulario anterior	30. Renuncio a pertenecer al Régimen Tributario Especial	31. Vinculado al pago de obras por impuestos		
Datos informativos	33. Total costos y gastos de nómina	205,882,000	34. Aportes al sistema de seguridad social	82,345,000	35. Aportes al SEHA, ICBF, cajas de compensación	73,598,000

Patrimonio		Ingresos		Costos y deducciones		Renta		Liquidación privada	
36	Efectivo y equivalentes al efectivo	37	Ingresos brutos de actividades ordinarias	62	Costos	70	Renta por recuperación de deducciones	105	Autorretenciones
37	Inversiones e instrumentos financieros derivados	38	Ingresos financieros	63	Gastos de administración	71	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	106	Otras retenciones
38	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	39	Dividendos y participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	64	Gastos de distribución y ventas	72	Renta líquida ordinaria del ejercicio	107	Total retenciones año gravable a declarar
39	Inventarios	40	Dividendos y participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones.	65	Gastos financieros	73	Pérdida líquida del ejercicio	108	Anticipo renta para el año gravable siguiente
40	Activos intangibles	41	Dividendos y participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales	66	Otros gastos y deducciones	74	Compensaciones	109	Anticipo Puntos adicionales año gravable anterior
41	Activos biológicos	42	Dividendos y participaciones gravadas a la tarifa general recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	67	Total costos y gastos deducibles	75	Renta líquida	110	Anticipo Puntos adicionales año gravable siguiente
42	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	43	Dividendos y participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)			76	Renta presuntiva	111	Saldo a pagar por impuesto
43	Otros activos	44	Dividendos y participaciones gravadas a las tarifas de los artículos 245 o 246 E.T.					112	Sanciones
44	Total patrimonio bruto	45	Dividendos y participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)					113	Total saldo a pagar
45	Pasivos	46	Dividendos y participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%					114	Total saldo a favor
46	Total patrimonio líquido	47	Otros ingresos					115	Valor impuesto exigible por obras por Impuestos Modalidad de pago 1
		48	Total ingresos brutos					116	Valor impuesto exigible por obras por Impuestos Modalidad de pago 2
		49	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas					117	Aporte voluntario Art. 244-1 E.T
		50	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional						
		51	Total ingresos netos						
		52							
		53							
		54							
		55							
		56							
		57							
		58							
		59							
		60							
		61							
		62							
		63							
		64							
		65							
		66							
		67							
		68							
		69							
		70							
		71							
		72							
		73							
		74							
		75							
		76							

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

2023-05-05 / 11:22:18 PM

3-2 2:1 8

Fecha Acuse de Recibo - Firmado

980. Pago total \$

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo

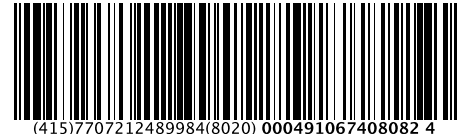
91900001622084

1. Año 2. Concepto 3. Período

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario **4910674080824**



(415)7707212489984(8020) 000491067408082 4

Datos del obligado
 5. Número de Identificación Tributaria 6. DV 7. Primer apellido 8. Segundo apellido 9. Primer nombre 10. Otros nombres

11. Razón social **GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S** 12. Cód. Dirección seccional

24. Si es gran contribuyente, marque "X"

25. No. Título judicial 26. Fecha de depósito Año Mes Día 27. Cuota No 28. De 29. No. de formulario **1117605741213**

30. No. Acto oficial 31. Fecha del acto oficial AAAA MM DD 32. Fecha para el pago de este recibo **20230505** **USO OFICIAL** 33. Cód. Título

Pagos	Valor pago sanción	34	0
	Valor pago intereses de mora	35	0
	Valor pago impuesto	36	621,000

Deudor solidario o subsidiario
 37. Tipo de Documento 38. Número de Identificación Tributaria (NIT) 39. DV Apellidos y nombre del deudor solidario o subsidiario
 40. Primer apellido 41. Segundo apellido 42. Primer nombre 43. Otros nombres

44. Razón social 45. Dirección 46. Teléfono 47. Cód. Dpto. 48. Cód. Ciudad/Municipio

988. Código deudor Firma deudor solidario o subsidiario

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora
 (Fecha efectiva de la transacción)
2 0 2 3 - 0 5 - 0 5 / 2 3 : 2 8 : 5 9

980. Pago total \$

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo

01999601126849

**NOTARIA _ - BOGOTA, D.C.
REPUBLICA DE COLOMBIA**

Escritura:

**SECCION PRIMERA
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO DE AREA EN FIDUCIA
MERCANTIL**

**OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA RECIBIDA PREVIAMENTE POR
CORREO ELECTRÓNICO: -----**

a) MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR, identificado con Cédula de Ciudadanía, 19.440.179, quien actúa en calidad de Representante **Legal de GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado SN de Asamblea de Accionistas del 13 de enero de 2015, inscrita el 14 de enero de 2015, bajo el número 01902562, identificada con NIT. 900.808.795-0 cuya existencia y representación legal se acredita con la certificación expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos de este instrumento se denominará **EL VENDEDOR: -----**

b) ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, también mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834, quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) de Colombia, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera (anexo 4), documento que se adjuntan al presente Instrumento, junto con el poder especial (anexo 5) mencionado actuando como vocero del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO – FIDUBOGOTA** identificado con NIT No. 830.055.897 – 7, en adelante **EL FIDEICOMISO**

c) _____, _____, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía **____.____.____** de Bogotá, de estado civil _____ con sociedad conyugal vigente, -----

d) _____ varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía **____.____.____** de Bogotá, estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADORES** y manifestaron que por medio del presente instrumento celebran la presente **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES:

CONSIDERACIÓN PRIMERA: . Mediante documento privado suscrito el día 20 de enero de 2022, la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron un

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 104470, mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO-FIDUBOGOTA**.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA. Mediante Escritura Pública No. 1969 del quince (15) de Marzo de dos mil veintidos (2022), otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., la **FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ JORGE TADEO LOZANO**, procedió a transferir los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria No. **50C – 13898 y 50C – 61107** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona centro a título de compraventa al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO EDIFICIO KIOTO-FIDUBOGOTA** en nombre y por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

CONSIDERACION TERCERA: Que a la fecha la edificación se desarrolló, mediante las Licencias: licencia de construcción otorgada en acto administrativo No. 11001-1-22-2861 de la Curaduría Urbana No. 1 con fecha de expedición del veintitrés (23) de agosto de dos mil veintidós (2022) y fecha de ejecutoria del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

CONSIDERACIÓN CUARTA. Quienes comparecen en este instrumento como **EL(LOS) COMPRADORES**, posee(n) la condición de tal(es) en virtud a lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa suscrito el _____, con respecto de la(s) unidad(s) que es (son) objeto de transferencia de dominio, por lo cual se procederá a efectuar dicha transferencia, mediante este instrumento.-----
Por lo anterior las partes convienen las siguientes, -----

CLÁUSULAS:

PRIMERO.- OBJETO: LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de COMPRAVENTA en favor de LA PARTE COMPRADORA, el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), consistente(s) en: Se trata de:

APARTAMENTO NRO. 0_:
GARAJE NRO_
DEPOSITO

El anterior inmueble hace parte del **EDIFICIO KIOTO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., **PARAGRAFO PRIMERO:** La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alindado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad a que está sometido sino el derecho de copropiedad en un porcentaje del ___% que le corresponde al coeficiente de copropiedad del **APARTAMENTO** No.0_ del piso _ de acuerdo al Reglamento de Copropiedad. **PARAGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO.** - No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos. **SEGUNDO:** **LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO.** - El inmueble descrito y alindado en la cláusula anterior,

forma parte del **EDIFICIO KIOTO PROPIEDAD HORIZONTAL**, construido sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. **50C – 13898 y 50C – 61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona centro** y Ficha Catastral No. _____. lotes de terreno ubicados en el área urbana de Bogotá D.C., ubicados en la Carrera 48 No. 91-94 y Calle 93 No.47 A -25 del barrio la Castellana en la Ciudad de Bogotá, con un área de _____ m2, cuyos linderos son: **1). LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO DIECISIETE (17) DE LA MANZANA VEINTIUNA (21) CON LA CASA DE HABITACIÓN DE LA URBANIZACIÓN LA CASTELLANA, UBICADO EN LA CALLE NOVENTA Y TRES (93) NÚMERO CUARENTA Y SIETE A – VEINTICINCO (47A-25) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**, con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-13898**, que tiene un área aproximada de trescientos diez metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (**310.36 mts2**) y comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En extensión de veintidós metros noventa y nueve centímetros (22.99 mts) con la calle noventa y una (91) del plano de la urbanización y de Bogotá. **POR EL SUR:** En extensión de veintidós metros noventa y nueve centímetros (22.99 mts) con el lote marcado con el número diez y ocho (18) de la referida manzana. **POR EL ORIENTE:** En trece metros cincuenta centímetros (13.50 mts) con el lote número uno (1) de la misma manzana y **POR EL OCCIDENTE:** En trece metros cincuenta centímetros (13.50 mts) con la carrera treinta y dos (32) de Bogotá. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** El inmueble anteriormente descrito fue adquirido por mediante Escritura Pública No. 1969 del quince (15) de Marzo de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C. **2). INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA CUARENTA Y OCHO (48) NÚMERO NOVENTA Y UNO (91) NOVENTA Y CUATRO (94) BARRIO LA CASTELLA DE LA CIUDAD DE BOGOTA**, con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-61107**, que tiene una extensión superficial de doscientos setenta y cinco metros cuadrados con setenta y seis decímetros cuadrados (**275.76 mts2**) y comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En extensión de veintidós metros noventa y ocho centímetros (22.98 mts) con el lote número diez y siete (17) de la misma manzana. **POR EL SUR:** En extensión de veintidós metros noventa y ocho centímetros (22.98mts), con el lote número diez y nueve (19) de la misma manzana. **POR EL ORIENTE:** En extensión de doce metros (12.00 mts), con el lote número dos (2) de la misma manzana y **POR EL OCCIDENTE:** En igual extensión de doce metros (12.00 mts) con la carrera treinta y dos (32) del plano urbano de Bogotá,.

TERCERO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO KIOTO–PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001 en los términos de la escritura pública número **Escritura Publica registrada en** los inmuebles identificado con matrícula inmobiliaria No. **50C – 13898 y 50C – 61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona centro**, mediante la cual, en la cual se individualizaron las unidades privadas que conforman el proyecto. **PARÁGRAFO: LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que conoce y acepta, que de acuerdo a lo establecido en capítulo II del Reglamento de propiedad Horizontal del **EDIFICIO KIOTO P.H.**, y en especial el artículo 24 de la **LEY 675 DE 2001**, la entrega de los bienes comunes se realizará dando cumplimiento a los términos de la ley, considerándose recibidos junto con el inmueble objeto de la presente compraventa, todos los bienes comunes de carácter esencial que componen el edificio, restando la entrega de los bienes

comunes de carácter no esencial, cuya entrega se realizará directamente a los órganos que delegue la copropiedad, una vez se haya transferido el 51% del total de las unidades privadas. **CUARTO.- TRADICIÓN:** LA PARTE VENDEDORA, sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.**, gestiona la transferencia del inmueble al FIEICOMISO KIOTO, -FIDUBOGOTA, en su calidad de FIDEICOMITENTE, mediante Escritura Pública No. 1969 del quince (15) de Marzo de dos mil veintidos (2022), otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C. con el objeto de desarrollar el proyecto EDIFICIO KIOTO PROPIEDAD HORIZONTAL, y es actual propietaria de la construcción por haberla levantado a sus propias expensas; **PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE VENDEDORA** declara que desde la fecha de la escritura referida, tiene la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el mencionado predio. **QUINTO.- PRECIO:** Que el precio de esta venta es la suma de _____ PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$____.____.____,00), que **LA PARTE COMPRADORA** pago con recursos propios y los cuales declara recibidos a entera satisfacción **LA PARTE VENDEDORA.- PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes de común acuerdo manifiestan que fueron informadas sobre contenido del artículo 53 ley 1943 de 2018, el cual reza así: (...)” En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, 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; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. En la misma escritura se debe declarar 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 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 (...). ADVERTIDOS DE LO ANTERIOR, LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA DECLARAN BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL PRECIO DE VENTA CONTENIDO EN LA PRESENTE ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS QUE SEÑALE UN PRECIO DIFERENTE, NI EXISTEN SUMAS QUE SE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DEL VALOR AQUÍ ESTIPULADO.- **PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) que el origen de los recursos con los que están adquiriendo el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, provienen de su ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara(n) que dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ESPECIALMENTE los relativos a delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro y lavado de activos. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Igualmente las partes contratantes hacen constar que no están incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administrados por autoridad nacional o extranjera. **PARAGRAFO TERCERO:** Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. **SEXTO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO-** LA PARTE VENDEDORA garantiza que el(los) inmueble(s) objeto de esta **COMPRAVENTA** es (son) de su exclusiva propiedad y lo (s) ha poseído hasta la fecha en forma regular, pacífica y pública, que se halla (n) libre(s) de embargos,

hipotecas, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública o documento privado, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones al dominio en general. Que hace la venta con todas sus anexidades, dependencias, construcciones, usos, mejoras, conexiones, servidumbres actuales y futuras que tengan y llegaren a corresponder conforme a la Ley, con la salvedad del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido. **SEPTIMA. - PAZ Y SALVO: LA PARTE VENDEDORA** entrega el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, impuestos municipales o de valorización, conexión de redes de acueducto, alcantarillado, redes de energía eléctrica y servicios públicos domiciliarios y queda exonerada del pago de impuesto predial o cualquier otro impuesto municipal que se cause con posterioridad a la fecha de la presente escritura. En tal virtud, **LA PARTE VENDEDORA** responde de la efectividad de la venta y se obliga al saneamiento de la misma en los casos previstos en la Ley e igualmente se obliga a pagar cualesquiera deudas que, por los conceptos anotados, se hubieren causado hasta la fecha del presente instrumento, pero no queda obligado al pago de impuesto predial ni de tasas, contribuciones, valorizaciones o reajustes de las conexiones de servicios anotados, que se causen con posterioridad a la fecha de este instrumento. **PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE VENDEDORA** realizará el trámite para obtener el des-englobe de las unidades en la Oficina de Catastro, dentro de los doce meses siguientes a la fecha de la firma del presente instrumento. En todo caso si llegada la fecha de causación de pago del impuesto predial del año siguiente al que se suscribiere ésta escritura, dicho des-englobe no llegare a realizarse, **LA PARTE COMPRADORA**, en su calidad de propietaria, se obliga a realizar los trámites de auto-avalúo correspondientes ante las oficinas de **CATASTRO**, con el fin de cumplir con las obligaciones de pago de impuesto predial a que haya lugar. **OCTAVO. – GASTOS:** Los gastos Notariales que ocasione esta escritura de compraventa serán asumidos por **LA PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA** en partes iguales. La obligación de registrar la presente transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, se realizará por parte la **LA PARTE COMPRADORA**. Una vez realizado el registro, la **PARTE COMPRADORA**, deberá allegar copia de la constancia del registro a la **PARTE VENDEDORA**, o en su defecto, copia del certificado de libertad y tradición del inmueble, en donde conste la inscripción, a fin de validar el cumplimiento de la obligación de registro. **NOVENO: SERVICIOS PÚBLICOS.** - El (Los) inmueble(s) objeto de la transferencia cuentan con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, y en su construcción se cumplieron a cabalidad todas las normas exigidas por parte de las autoridades. **PARÁGRAFO:** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **LA PARTE COMPRADORA**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. **DÉCIMO. - LA PARTE VENDEDORA** hará entrega real y material de **APARTAMENTO** aquí transferido a **LA PARTE COMPRADORA**, junto con sus Parqueaderos y depósitos a la firma de la presente escritura, a paz y a salvo hasta esta fecha de escrituración, por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones y contribuciones a favor del Distrito, y en paz y salvo para con las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, quedando a cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**, el pago de los que se causen o liquiden con posterioridad, a la fecha de firma de escritura o de entrega real, lo que primero ocurra. La entrega se hará constar en ACTA suscrita por **LA PARTE**

COMPRADORA. PARÁGRAFO: LA PARTE VENDEDORA, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual de la unidad privada que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención de paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma. **DECIMO PRIMERO - CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** declara(n) expresamente que a partir de la fecha de la escrituración o de la entrega real y material de los inmuebles objeto de esta Transferencia, lo que primero ocurra, se obliga(n) a pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración del **EDIFICIO KIOTO P.H** de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DECIMO SEGUNDO – LA PARTE COMPRADORA acepta que, **LA PARTE VENDEDORA** o las personas por ella autorizados puedan utilizar, sin ningún costo, alguno de los inmuebles del proyecto, distintos al ya transferido y que se encuentre sin vender, para la promoción y la atención de los posibles **COMPRADORES**, mientras se culmina el proceso de escrituración de la totalidad de los inmuebles. Además, la sociedad **LA PARTE COMPRADORA** se reserva el derecho de instalar, por si misma, o por interpuesta persona, vallas promocionales del proyecto las zonas comunes del Edificio dispuestas para la fijación de avisos, hasta que termine la comercialización de todos los inmuebles que conformen el Edificio, sin que ello genere ningún pago o contraprestación a la copropiedad. **DÉCIMO TERCERO. - RADICADO DE DOCUMENTOS PARA REALIZAR ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES:** La sociedad **GRUPO EMPRESARIAL KINKU S.A.S.**, se le otorgo permiso de venta para enajenar **LA VIVIENDAS DEL PROYECTO EDIFICIO KIOTO P.H.**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006, mediante el Oficio _____ expedido el _____, por la SECRETARIA DE HABITAT DE BOGOTÁ DC., , cuya copia se protocoliza con el presente instrumento público.-

DECIMO CUARTO.- PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN: Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE y CONSTRUCTOR** declara que en el **EDIFICIO KIOTO PROPIEDAD HORIZONTAL**, NO existe aún cobro por concepto de administración, por tratarse de una Construcción Nueva . **DECIMO QUINTO. - CLASIFICACION DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: EL EDIFICIO COLOR,** FUE CLASIFICADO DENTRO DEL RANGO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON BASE EN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, OTORGADA A TRAVÉS DE licencia de construcción No. 11001-1-22-2861 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., DEBIDAMENTE EJECUTORIADA, Y TODAS SUS MODIFICACIONES Y ADICIONES QUE PARA EL EFECTO FUERON OTORGADAS.- **DECIMO SEXTO.- ACEPTACIÓN:**

Presente **LA PARTE COMPRADORA** señor _____, manifiesta(n): **a)** Que acepta la presente escritura, la **VENTA** que se les hace y las demás estipulaciones en ella contenidas, por estar de acuerdo a lo convenido. **b)** Que declaran a paz y salvo a **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, por el cumplimiento del contrato de promesa celebrado con anterioridad, que se materializa hoy en éste instrumento. **c)** Que serán de cargo de la parte compradora los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la nación y/o este municipio a partir de la fecha; **d)** Que acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al cual está(n)

sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto de este contrato. LOS COMPARECIENTES SE OBLIGAN A DARLE ESTRICTO CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 29 DE LA LEY 675 DE 2001 - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- **f) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Dando cumplimiento a lo dispuesto en la ley 258 de 1996 modificado por la ley 854 de 2003, e indagado(a)(s) por el Notario **LA PARTE VENDEDORA** quien manifiesta que el inmueble que transfiere la entidad que representa no se encuentra afectado a vivienda familiar; e igualmente indagada **LA PARTE COMPRADORA**, manifiesta(n): Que es de estado civil soltero, sin unión marital de hecho vigente; por lo tanto el inmueble que por éste instrumento adquiere, **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** Acto seguido, 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. - **DECIMO SEPTIMO: INEMBARGABILIDAD: PATRIMONIO DE FAMILIA:** La parte compradora agrega: Que para dar cumplimiento al Artículo 60 de la ley 09 de 1989, modificado parcialmente por el Artículo 38 de la ley 03 de 1991, dado que se trata de una vivienda de interés social, constituye por medio de este instrumento PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, sobre el inmueble que adquieren a su favor, y a favor de los hijos que tenga y que llegare a tener, como lo establece el Artículo 2o de la ley 91 de 1936. -

*******(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA)*******

SECCIÓN SEGUNDA

**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE
BANCOLOMBIA S.A.**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO KIOTO P.H.**

Entre los suscritos:

1. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES):** _____, mayor de edad, vecino (a) y residente de la ciudad de _____, de estado civil _____, identificado (a) con Cédula de Ciudadanía No. _____ y _____, mayor de edad, vecino y residente de la ciudad de _____, de estado civil _____, identificado (o) con Cédula de Ciudadanía No. _____ y _____
2. **MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR**, identificado con Cédula de Ciudadanía, 19.440.179, quien actúa en calidad de Representante **Legal de GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado SN de Asamblea de Accionistas del 13 de enero de 2015, inscrita el 14 de enero de 2015, bajo el número 01902562, identificada con NIT. 900.808.795-0 cuya existencia y representación legal se acredita con la certificación expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA.

Quienes en conjunto se denominarán LAS PARTES, Hemos decidido celebrar el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se regirá por las disposiciones establecidas en el presente acuerdo y las disposiciones aplicables de la ley colombiana que le sean aplicables, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), actuando en pleno ejercicio de sus facultades, han buscado vincularse al proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO KIOTO desarrollado en Bogotá D.C., edificio con uso de mixto (vivienda y comercio), el cual estará compuesto por cuarenta y cinco (45) unidades habitacionales (apartamentos), veintidós (22) unidades de parqueo, cuatro parqueaderos destinados a visitantes y diez (10) unidades de parqueo de bicicletas, junto con las zonas comunes, que estarán distribuidos en seis pisos¹ y un sótano.

SEGUNDA: De acuerdo con el esquema de ventas, la presente promesa, se encuentra condicionada al cumplimiento de las condiciones de viabilidad establecidas en el contrato de fiducia, es decir solo tendrá validez una vez se decrete el punto de equilibrio en el fideicomiso de preventas y/o de parqueo constituido por LA PROMITENTE VENDEDORA y al cual se ha vinculado EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). En el evento en que no se cumpliera la condición el presente contrato se resolverá, sin consecuencia o indemnización para las partes.

TERCERA: LAS PARTES aclaran, de igual manera, que la presente promesa de compraventa se realiza sobre un bien futuro, por lo cual la ejecución del contrato prometido quedará sujeta a la condición de la existencia del inmueble.

CUARTA: El proyecto se desarrolla en legal y debida forma mediante licencia de construcción otorgada en acto administrativo No. 11001-1-22-2861 de la Curaduría Urbana No. 1 con fecha de expedición del veintitrés (23) de agosto de dos mil veintidós (2022) y fecha de ejecutoria del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2022). Expedida por licencias que fueron concedidas a nombre de la GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS, quien responderá ante EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), por las garantías establecidas en los artículos 2060 del Código Civil y el artículo 8 de la ley 1480 de 2012, y además, las obligaciones de saneamiento que se derivan del contrato de compraventa en los términos establecidos en la Ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

QUINTA: La edificación que se desarrollará en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria **50C – 13898 y 50C – 61107 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona centro.**, los cuales serán sometidos a englobe y luego al régimen de propiedad horizontal, con el fin de realizar el desenglobe de los inmuebles y determinar sus linderos y especificaciones finales. Por lo anterior, LAS PARTES acuerdan que será **GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS**, quien determine el contenido del reglamento, estableciendo las áreas de los inmuebles², sus características de acuerdo a lo aprobado en las licencias de construcción, el tipo y las especificaciones de los bienes comunes del edificio y en general el contenido de dicho reglamento que regirá a la copropiedad de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

SEXTA: Teniendo en cuenta lo anterior, LAS PARTES proceden a suscribir, el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, con el objeto de determinar las condiciones de transferencia del inmueble referenciado en el presente acuerdo, contrato que se regirá por la normatividad aplicable y en especial a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a transferir a título de venta real y efectiva, mediante escritura pública debidamente registrada en favor de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) y consecuentemente este (a) (os) a su vez, se obliga (n) a adquirir de aquella, a título de compra, el derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, especificaciones, cabida y linderos se especifican a continuación:

Apartamento _____ (XXX) consta de 2 alcobas, 2 baños, vestier, sala comedor, cocina y patio de ropas (en la práctica y según el diseño anexo a esta promesa y que acepta expresamente el promitente comprador en aceptación del mismo). Sus especificaciones son: Muros exteriores en fachada en ladrillo a la vista y ventanería de aluminio, interiores en mampostería y pintura en vinilo. BAÑO PRINCIPAL Y SOCIAL: Con área de ducha enchapada, piso enchapado en cerámica, aparatos sanitarios con su respectivo punto hidrosanitario y eléctrico, mueble de lavamanos. PISO: piso enchapado en cerámica, aparato sanitario con su respectivo punto hidrosanitario y eléctrico, mueble de lavamanos. ZONA DE ROPAS: si aplica. HABITACIONES: Alcobas principales con Vestier melamínico tipo madera, con clóset melamínico tipo madera y piso laminado. NOTA 1: Al apartamento XXX le corresponderá el uso exclusivo del parqueadero número XX. Este último corresponde a zona común de la propiedad horizontal, que podrá variar según requerimientos técnicos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La obligación prometida de transferencia del inmueble podrá ser ejecutada por el Fideicomiso Inmobiliario que suscriba el promitente vendedor, con lo que se entenderá satisfecha la obligación acordada. Para tal efecto el promitente comprador suscribirá los contratos de vinculación que sean necesarios para tal fin, en aras de hacerlo beneficiario del inmueble aquí prometido. Esta situación no acarreará variación en el precio, área o ningún otro aspecto.

Sin embargo, los perjuicios que se causen por la reticencia o no vinculación al Fideicomiso Inmobiliario serán descontados del precio pagado hasta el momento e, incluso, podrán generar la terminación del contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención del área, cabida, linderos y la descripción de la construcción, establecida en, el inmueble objeto de este contrato se venderá como CUERPO CIERTO e incluye las mejoras, inmuebles por adhesión, usos, servidumbres y zonas comunes del conjunto, en la proporción establecida para el (los) inmueble (s) que se prometen transferir, de acuerdo a los coeficientes de propiedad que se adopten en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal, al que será sometido el edificio.

PARAGRAFO TERCERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), manifiesta(n), que el inmueble que prometen(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su plena conformidad con respecto a, el (los) mismo(s).

PARAGRAFO CUARTO: LAS PARTES declaran conocer que el proyecto KIOTO, tendrá su desarrollo en una sola etapa y que al Edificio se encuentra ubicado en estrato cinco (5) de uso residencial.

PARAGRAFO QUINTO: El proyecto de vivienda KIOTO, PROPIEDAD HORIZONTAL del cual forman parte integral el inmueble materia del presente contrato será inscrito para obtener el permiso de venta ante la SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT en los plazos establecidos para tal fin.

SEGUNDA. - ACEPTACIÓN EXPRESA DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) los diseños, planos, materiales y demás especificaciones de la (s) unidad (es) de vivienda objeto de este contrato y del conjunto del que hace (n) parte, obligándose a respetarlos y a permitir la ejecución con base en los mismos. Las partes aclaran, que actualmente el inmueble hace parte del proyecto denominado EDIFICIO KIOTO, que se encuentra en construcción en los inmuebles ubicados en la No 50C-61107 y 50C-13898 ubicados en la Carrera 48 No. 91-94 y Calle 93 No.47 A -25 del barrio la Castellana en la Ciudad de Bogotá, (mayor extensión), bajo la licencia de construcción No. 11001-1-22-2861 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C.,

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA queda autorizada expresamente por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), como constructora responsable del proyecto, para introducir modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, etc., que se consideren indispensables para el cumplimiento de especificaciones técnicas, legales y comerciales, que sean exigidas por las autoridades que vigilan la materia, se requieran por necesidades de los diseñadores tanto estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y demás o que se realicen por motivos de disponibilidad de mercado, o con el objeto de mejoramiento del proyecto, aprovechamiento de recursos, mejor utilización de espacios, ahorro de tiempo, fuerza mayor o caso fortuito, previa obtención de las autorizaciones necesarias de las autoridades distritales competentes. Dichas modificaciones necesarias podrán realizarse por LA PROMITENTE VENDEDORA a lo largo del proceso de construcción, tanto en la unidad de vivienda objeto de este acuerdo, como también en el conjunto del que hace parte, procurando siempre respetar el área y las características originales, la armonía del proyecto y la calidad de los materiales ofrecida a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). Esta autorización incluye, la facultad de introducir modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, si fuese necesario.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), conocen y aceptan las dependencias comunes que se ofrecen en el proyecto y que harán parte de la copropiedad, serán entregadas de conformidad con lo establecido por la Ley 675 de 2001, a la persona o personas que sean designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, una vez se haya entregado, al menos el 51% del total de las unidades privadas que componen el proyecto.

PARAGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, hace parte de un conjunto que estará sometido a propiedad horizontal, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se obligan a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el conjunto, facilitando el acceso de personal, materiales y de cualquier elemento indispensable para tales efectos, aceptando desde ya, cualquier cláusula, modificación o adición que se incluya dentro del reglamento de propiedad horizontal para tales fines. De igual manera, teniendo en cuenta la etapa de ventas en que se encuentra el proyecto, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se obligan a permitir el acceso del personal comercial, así como de los interesados, a las salas de ventas y/o unidades que queden disponibles, hasta la finalización de las mismas.

PARAGRAFO CUARTO: La ambientación del plegable y en general la publicidad del proyecto del (los) inmueble(s) a través de los diferentes medios de comunicación e información, brochure, volante, etc, son una

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

representación artística del proyecto, por lo tanto, pueden presentar diferencias en los acabados, especificaciones, elementos mostrados y texturas. Contiene elementos de apreciación estética que corresponden a una interpretación del artífice. El producto final no contiene los elementos decorativos expuestos para estas ilustraciones, son con el fin de ambientar los espacios y diseños para que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se haga (n) una imagen del(los) inmueble(s) prometido en venta y con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMITENTE VENDEDORA.

TERCERA. - TRADICIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que aportará directa o indirectamente el derecho de dominio de los inmuebles donde se desarrollará el proyecto EDIFICIO KIOTO a una fiducia de parqueo, por haber acordado la transferencia del mismo con el propietario actual de los mismos y quien se obligó de forma irrevocable a ello. Los inmuebles sobre los que se obligó a aportar a la Fiducia de parqueo son los siguientes:

PARAGRAFO PRIMERO: La edificación que compone el proyecto EDIFICIO KIOTO se encuentra en construcción, autorizada por la licencia de construcción otorgada en acto administrativo No. 11001-1-22-2861 de la Curaduría Urbana No. 1 con fecha de expedición del veintitrés (23) de agosto de dos mil veintidós (2022) y fecha de ejecutoria del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2022), mediante la cual se otorgó la respectiva licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva.

PARAGRAFO SEGUNDO. - La construcción del proyecto KIOTO, está siendo ejecutada por la sociedad GRUPO EMPRESARIAL KINKUS.A.S. en calidad de propietaria del proyecto, declara que los inmuebles en donde se desarrollará el proyecto serán integrados en un inmueble de mayor extensión y que se obliga a construir el bien prometido de conformidad con las especificaciones anotadas en el presente contrato. Que dichos inmuebles no han sido enajenados por acto anterior al presente contrato y que se encuentran libres de limitaciones de dominio, demandas civiles, embargos judiciales, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, así mismo, se encuentra libre de gravámenes.

CUARTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que el proyecto, será sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, por lo cual, igualmente manifiestan conocer y aceptar, los planos que conforman las unidades privadas, en donde declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el inmueble materia del presente contrato. En igual sentido, por el conocimiento adquirido en esta forma, declara(n) su conformidad al respecto y; de los bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal que adoptará LA PROMITENTE VENDEDORA. En dicho reglamento existirán estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para adoptar y de ser el caso, de realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del Proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando las mismas sean necesarias para el cumplimiento de requisitos técnicos o legales, y en todo caso, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta.

PARAGRAFO SEGUNDO: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que, una vez finalizado el proyecto y transferido el primer inmueble, se generará una cuota de Administración del Edificio, que se determinará provisionalmente y aplicará durante el tiempo en que la constructora sea la responsable de la Administración provisional del Edificio. **La cuota correspondiente al**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

inmueble o inmuebles prometidos en venta se estima en un valor aproximado de _____ MIL PESOS (\$ 0.000 M/CTE) mensuales, no obstante, la misma podrá variar dependiendo del coeficiente de copropiedad que tenga el propietario, el cual se ha establecido en el Reglamento de propiedad horizontal. De igual manera la cuota estará sujeta a modificaciones por incrementos en el IPC, igualmente, por aumentos no previstos en los costos de vigilancia, servicios públicos, seguros y erogaciones similares, por lo que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que estos valores son una estimación aproximada. Una vez el edificio sea entregado por parte de la Constructora a la copropiedad, y se celebre la primera asamblea de copropietarios, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberán cancelar el valor de la cuota de administración determinado en la asamblea de copropietarios, desde la fecha en que se escriture o se haga la entrega (la circunstancia que primero ocurra).

QUINTA. - DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado a vivienda. No podrá realizarse modificación alguna que contradiga el uso del inmueble de acuerdo a la normatividad urbana. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes de este bien a cualquier título.

SEXTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble prometido en venta será de _____, suma que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), pagarán (solidariamente), de la siguiente manera:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____ mediante un crédito/ leasing etc.

En todo caso, se aclara que, de dicho valor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado hasta la fecha de esta promesa al Fideicomiso DE ADMINISTRACION DE PREVENTAS PROYECTO KIOTO, según el Extracto de Cuenta, la suma de _____, sumas que LA PROMITENTE VENDEDORA declara haber recibido en el FIDEICOMISO constituido para tal fin, a su entera satisfacción, sin perjuicio de que ésta, en cualquier momento pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso por escrito o por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos que sean pagados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), seguirán siendo aportados a la cuenta que determine LA PROMITENTE VENDEDORA o en efectivo a nombre del fideicomiso, siendo obligación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el de informar a LA PROMITENTE VENDEDORA, sobre los pagos, con el objeto de llevar el control de los mismos y el de guardar los comprobantes de pago, para realizar las conciliaciones necesarias en caso de inconsistencias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el pago del capital indicado en la "FORMA DE PAGO" del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE VENDEDORA. La mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas, se tomarán como desistimiento, generando las consecuencias de la terminación del contrato, incluyendo el pago o la retención de las arras y facultará a LA PROMITENTE VENDEDORA, a ofrecer el inmueble a terceros.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) suma(s) correspondiente(s) al(los) crédito(s) sea(n) entregada(s) directamente A la cuenta que determine LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante pago, giro o abono.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de cualquier saldo insoluto del precio que no fuere cubierto en la forma pactada, asumiendo la obligación de cubrir el valor del crédito otorgado, en caso que por cualquier razón no sea debidamente pagado.

PARÁGRAFO QUINTO: Los pagos que haga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEXTO: Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que LA PROMITENTE VENDEDORA debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato para adquirir los inmuebles identificados en el numeral 1.2 de los Términos del presente contrato, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000, que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos y afirman bajo la gravedad de Juramento que los dineros destinados a estos provienen del ejercicio de actividades lícitas.

SEPTIMA: SOLICITUD Y TRAMITE DE CRÉDITOS O LEASING.- En el evento en que parte del precio del inmueble sea cancelado mediante créditos o contrato de leasing obtenidos con ENTIDADES CREDITICIAS, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante dichas entidades, el (los) préstamo(s) a que se hace referencia la cláusula de forma de pago, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta(s) entidades exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos, con tres (3) meses de anticipación a la firma de la escritura. Así mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), necesarias para el otorgamiento de(los) crédito(s), o derivados de éste(os), garantizando en todo caso el desembolso de las sumas adquiridas, para el pago del (los) inmueble (s), objeto de esta promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), o terceros para perfeccionar el crédito. Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

PARÁGRAFO TERCERO: Será obligación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el mantener o mejorar su calificación financiera, buscando que la aprobación de los créditos. En caso de no cumplir con los plazos establecidos para el trámite del crédito a la fecha fijada para la entrega del inmueble, LA PROMITENTE VENDEDORA a su elección podrá cobrar intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada sobre el saldo de la deuda a pagar, obligación que se hará exigible a partir del vencimiento del plazo determinado para otorgar la escritura, o hacer efectiva la cláusula decima cuarta,

PARÁGRAFO CUARTO: En el caso de que la entidad, no apruebe o apruebe el crédito por un valor inferior al previsto, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato, mediante otrosí. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, generándose la posibilidad del cobro de Arras y quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), ésta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula ARRAS del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o de la CAJA DE COMPENSACIÓN, de la negativa del crédito.

PARÁGRAFO SEXTO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio, sin causación de intereses previos los descuentos financieros de acuerdo con la Ley 633 del 2.000 y el cobro de las arras.

PARÁGRAFO SEPTIMO: CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del LA PROMITENTE VENDEDORA en la cuenta de recaudo, de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) restituirá(n) el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

PARÁGRAFO OCTAVO: En el evento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), accedieren a un subsidio de cualquier tipo, de antemano autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO para que una vez éste haya sido aprobado, proceda a desembolsar en la cuenta directa a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o del PATRIMONIO AUTONOMO QUE ESTA DETERMINE, la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda, mediante pago, giro o abono en una cuenta, una vez se proceda al otorgamiento e inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble. Para efectos del desembolso del subsidio de vivienda EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA la correspondiente carta de autorización para el retiro del subsidio. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) generarán intereses de mora sobre el valor del subsidio, hasta tanto la misma no sea solucionada y LA PROMITENTE VENDEDORA pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.

OCTAVA. – SUBSIDIO DE VIVIENDA. En el evento en que el EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), busque ser beneficiario a un subsidio, de antemano, declara(n) que reúnen los requisitos necesarios para que le(s) sea adjudicado(s) el subsidio, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley que reglamente el acceso a dichas ayudas. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) especialmente a dar cumplimiento al procedimiento contemplado en el parágrafo cuarto de la cláusula octava anterior, y adicionalmente a:

8.1 Obtener la viabilidad del subsidio por parte de una entidad otorgante del subsidio, lo cual garantizará la obtención de la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el precio del inmueble objeto de compraventa.

8.2 EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA el mismo día de la firma del presente contrato de promesa de compraventa, la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de aceptar o rechazar la modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato derivada de la indexación del subsidio asignado, manteniendo la forma de pago establecida a la suscripción del presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si LA PROMITENTE VENDEDORA advierte fundadamente que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no podrá(n) ser beneficiario(s) del subsidio, aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste(a)(os) no cumplen con los requisitos necesarios para ser adjudicado(a)(os) por causas no imputables a él(los), este contrato podrá ser terminado de manera unilateral por la PROMITENTE VENDEDORA, de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, mediante comunicación escrita dirigida a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), previo descuento de arras.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin embargo, cuando LA PROMITENTE VENDEDORA tuviere conocimiento directa o indirectamente que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), ha(n) incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario(s) del subsidio, o si la entidad a la que haya(n) aplicado niegue el subsidio por encontrar falsedad, o se haya aplicado al mismo a sabiendas que los cupos para el mismo se han agotado, se harán efectivas las suma establecida en la cláusula de arras a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA, y además podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin necesidad de declaración judicial y quedará facultada inmediatamente para disponer del inmueble objeto de este contrato, restituyendo las sumas de dinero que éste(os) hubiere(n) entregado, previa deducción de la suma establecida en la cláusula de arras. La misma suma se deducirá si con posteridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del inmueble, la entidad otorgante se niega a efectuar el desembolso del subsidio por inconsistencias en la información suministrada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), caso en el cual,

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

adicionalmente EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberán asumir los costos de la resolución del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada en la casilla "Subsidio" del Anexo N°1 del Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más tardar sesenta (60) días calendario antes del día de la firma de la escritura pública de compraventa en caso contrario se resolverá el contrato de pleno derecho sin necesidad de requerimiento alguno y LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), previa retención de arras. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio.

PARÁGRAFO QUINTO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o de lo contrario EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) restituirán el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince(15) días comunes siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de resolución. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se resuelva este contrato y el costo de la adecuación del inmueble sí se hizo alguna modificación y deberá cancelar las arras, a título de indemnización por incumplimiento, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

NOVENA. - PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA: LA PROMITENTE VENDEDORA o, en su defecto, la FIDUCIARIA vocera del Fideicomiso Inmobiliaria que se constituya y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obligan a otorgar la escritura de compraventa que perfeccionará el contrato de compraventa prometido, en la notaría veintisiete de la ciudad de Bogotá y el día _____ del mes _____ del año _____, siempre y cuando para ésta fecha: 1. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hubiere(n) pagado el precio de venta según lo pactado en los apartes PRECIO Y FORMA DE PAGO y los intereses moratorios, cuando haya lugar a ellos; 2. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) obtenga(n) la aprobación definitiva del crédito, en caso de requerirlo, o leasing en caso que opte(n) por este mecanismo de financiación, para cancelar el saldo adeudado conforme se establece en la Cláusula SEXTA y haya(n) cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito o leasing por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), como firma de pagaré, constitución de pólizas de seguros, pago de avalúos y estudios de títulos, etc., trámites que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y acepta(n) cumplir; 3. en caso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) optare(n) por financiar total o parcialmente el precio de venta de los inmuebles prometidos en venta mediante una operación de leasing, será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de compraventa que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hubiere(n) firmado el contrato con la compañía de leasing correspondiente. En caso que EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no cumpla(n) con los requisitos descritos en la presente cláusula y como consecuencia de ello no se pueda otorgar la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la aplicación de las arras de conformidad con lo establecido en la Cláusula DECIMA NOVENA del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDERORA, se obliga en todo caso a contar con todos los documentos, paz y salvos y comprobantes de pago de impuestos, tasas y contribuciones en regla para el día en que se realizará la suscripción del instrumento público mediante el cual se perfeccionará este contrato. Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no tuviere los documentos que

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

de acuerdo con la ley deben protocolizarse con la escritura pública para efectos de acreditar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de dichos documentos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en el presente contrato, sin requerir formalidad adicional.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia imputable al EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se pudiere otorgar la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato, correrán a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida sobre el saldo total adeudado del precio del inmueble prometido en venta, los cuales se causarán a partir de la fecha inicialmente pactada en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato hasta el día en que se otorgue la escritura pública de compraventa, sin perjuicio que se entienda incumplido el presente contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) con las consecuencias que esto implica de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA del presente contrato.

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

PARÁGRAFO CUARTO: La obligación de LA PROMITENTE VENDEDORA pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada en el numeral 1.4 de los "Términos del Contrato", se entiende vinculante para LA PROMITENTE VENDEDORA, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y eventos tales como: huelga o cese de actividades decretada por el personal, o el de los proveedores o contratistas; escasez o dificultades en el suministro oportuno de materiales o mano de obra para la construcción; hechos atribuibles a terceros, dificultades imprevistas, y los siguientes hechos, siempre y cuando su ocurrencia no sobrevenga por culpa o negligencia de la PROMITENTE VENDEDORA: incumplimiento de contratistas y proveedores y demora en la instalación de los servicios públicos. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas, lo cual será oportunamente informado por LA PROMITENTE VENDEDORA. La escritura pública de compraventa se suscribirá al quinto (5) día hábil siguiente a la fecha de envío de la notificación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en la misma hora y Notaría aquí pactados, sin requerir formalidad adicional.

DECIMA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al contrato aquí prometido, y previo desembolso por parte de la ENTIDAD CREDITICIA, de los dineros correspondientes al crédito (hipotecario, leasing o subsidio) otorgado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), salvo que acaezca algún evento que impida tal entrega, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA, o cualquier situación que encaje en las definiciones de fuerza mayor o caso fortuito de la legislación civil. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, la entrega se efectuará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. De manera adicional, el Acta de entrega contendrá los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la firma de dos (2) testigos. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA. En todo caso se entenderán que corre para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los efectos de la mora en la recepción del inmueble, la cual se entenderá configurada una vez sea entregada la comunicación mencionada en los términos del Código General del proceso. La renuencia a recibir el inmueble, no se exime del pago de los gastos de administración, impuesto predial, valorización, servicios públicos, cuota de administración e intereses, que tendrá que asumir a partir de la fecha de la entrega del inmueble o de la constitución de la mora en el recibo.

DECIMA PRIMERA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Únicamente los gastos y derechos notariales del otorgamiento de la escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa, será sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos competente correspondientes a la Compraventa, así como los gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de registro de instrumentos públicos competente que ocasione la escritura de hipoteca que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), debe (n) constituir en favor de LA ENTIDAD CREDITICIA, para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma, serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) . La retención en la fuente derivada de la venta, si hay lugar a ella y sin importar quién sea el agente retenedor, será pagara por LA PROMITENTE VENDEDORA, así como los demás derechos, notariales, el impuesto de registro, impuesto al consumo y los derechos de registro causados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión a favor de la entidad bancaria o financiera que se haya constituido.

DÉCIMA SEGUNDA. - LIBERTAD GRAVÁMENES SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el edificio.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar sesenta (60) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al período comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato y el treinta y uno (31) de Diciembre de año Dos mil cuatro (2.024), pago que ha sido previamente realizado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con las normas vigentes. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

DÉCIMA TERCERA. - IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se entregará a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, valorizaciones etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde la fecha de firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble con la cual recibe la posesión del mismo.

DECIMA CUARTA. - SERVICIOS PÚBLICOS: Todas las obras que sean necesarios para la instalación de redes de servicios públicos serán contratadas y gestionadas, por GRUPO EMPRESARIAL KINKUS.A.S, como constructor responsable del proyecto y tendrán por objeto el garantizar la dotación y conexión definitiva de dichos servicios a las viviendas y zonas comunes que componen el proyecto KIOTO. No obstante, si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica, Agua, y Alcantarillado no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos provisionales. Durante el plazo requerido por el CONSTRUCTOR RESPONSABLE, para obtener la conexión definitiva de los servicios contratados, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán únicamente el costo estimado de los mismos, el cual será previamente acordado en el acta de entrega material del inmueble. Queda a cargo del propietario la solicitud de conexión a la empresa prestadora del servicio de gas, el pago de los derechos y pruebas que ésta exige, al igual la línea telefónica será por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que será necesaria para el funcionamiento del servicio de citofonía.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes, de manera anticipada dejan constancia que, ni el PROMITENTE VENDEDOR, ni EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas en la instalación, recepción de obras, y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan.

PARAGRAFO SEGUNDO: En cuanto al servicio telefónico, se aclara que EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, construirá los ductos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía, la disponibilidad de la línea requerida para la unidad de vivienda objeto de este contrato, más no se compromete a realizar las instalaciones internas requeridas por la empresa, ni la instalación de la línea telefónica. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) quedarán en libertad de escoger el operador que prestará éstos servicios, asumiendo en todo caso, los costos de conexión y activación de la línea telefónica.

PARAGRAFO TERCERO: a partir de la entrega material del inmueble objeto de este contrato, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DÉCIMA QUINTA. - PERMISO DE VENTAS: LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el proyecto de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

presente contrato la ciudad de Bogotá D.C., al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos de la Ley 962 de 2005.

DÉCIMA SEXTA. - INTUITO PERSONAE: El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

DÉCIMA SEPTIMA. - CESIÓN: La cesión del presente contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberá ser sometida a estudio previo de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. En caso de silencio se entenderá negada. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que la cesión se realice sobre una persona presentada y elegida por LA PROMITENTE VENDEDORA, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obligan a reconocer una comisión por un valor igual al tres por ciento (3%) del valor del inmueble, en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, como comisión por la gestión de la nueva venta. Esta comisión no operará en el evento en que la cesión se realice sobre una persona presentada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), que sea considerada apta para la cesión por LA PROMITENTE COMPRADORA.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de muerte de uno o alguno de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA, disponer del INMUEBLE con toda libertad y debiendo restituir las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que sea terminado el contrato, por causa de la muerte o algunos de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DECIMA OCTAVA. - MODIFICACIONES: El presente contrato se entiende de carácter **IRREVOCABLE**, en consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral, excepto por acuerdo expresamente manifestado por escrito entre TODAS las **PARTES**. Igualmente se aclara que este documento constituye el acuerdo total de las partes en relación con el objeto en él regulado, por lo que deja sin efecto cualquier otro acuerdo verbal o escrito o de cualquier otra naturaleza celebrado con anterioridad, en relación con el mismo objeto. Su contenido, sentido y alcance no podrá ser modificado por las partes, sino mediante acuerdo posterior y por escrito suscrito por ambas.

DECIMA NOVENA. - DEVOLUCIÓN DE APORTES: En el evento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), decidan terminar el contrato, con justa causa, de acuerdo a los términos expresados en este contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA, deberá iniciar los trámites de la devolución de los aportes o pagos parciales o total, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de terminación. No obstante, en los eventos en que la terminación se realice sin causa alguna, la devolución de los dineros quedará supeditada al hecho de que LA PROMITENTE VENDEDORA, consiga nuevamente un comprador para la unidad inmobiliaria o EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) realicen la cesión del contrato en

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

cabeza de una (s) persona (s), aceptadas por la PROMITENTE VENDEDORA, caso en el cual la devolución se realizará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha, en que quede en firme la nueva vinculación.

VIGESIMA. - ARRAS: Las partes acuerdan como arras una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la venta, las cuales se tendrán como arras de retracto del presente contrato y se regularán conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio y en el artículo 1859 del Código Civil. Esta suma se entiende entregada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de conformidad con lo indicado en el numeral 3 de los "Términos del Contrato". La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

PARAGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), autorizan a LA PROMITENTE VENDEDORA, a retener el valor de las arras de los aportes realizados y a restituir el saldo que se encuentre en dicha cuenta en cumplimiento de la obligación de restitución. No obstante, en los eventos en que los aportes no bastaran para suplir las arras, LA PROMITENTE VENDEDORA, no realizará restitución alguna, quedando incluso facultada para reclamar los dineros faltantes mediante acción judicial.

VIGESIMA PRIMERA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR O PATRIMONIO INEMBARGABLE DE FAMILIA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en el evento en que el Inmueble objeto del presente Contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectado(s) a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, o a patrimonio inembargable de familia, se obliga(n), en primer lugar a informar tal situación, al menos, con diez (10) días de anticipación a la fecha en que se vaya a suscribir la escritura de transferencia del inmueble y en segundo lugar, a comparecer acompañado (a) del cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, al otorgamiento la respectiva escritura pública de compraventa.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DESENGLOBE CATASTRAL: una vez terminado el proyecto en su totalidad, LA PROMITENTE VENDEDORA, radicará los documentos necesarios ante la entidad correspondiente, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades de dominio privado que lo conforman, sin que por esta razón LA PROMITENTE VENDEDORA, asuma responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de registro de Instrumentos públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal, para que procedan a hacer este des englobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

VIGESIMA TERCERA. - PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) de manera voluntaria e inequívoca, que LA PROMITENTE VENDEDORA, en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo, y siguiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar de manera unilateral, sin requerimiento judicial, el presente contrato cuando durante el proceso de vinculación LA PROMITENTE VENDEDORA, la Entidad Bancaria o cualquier participante en este proceso de adquisición, verifique que su nombre haya sido incluido en la lista OFAC (Office of Foreign Control), comúnmente llamada lista Clinton, o en cualquier otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o cuando haya sido incluido en alguna lista como la lista ONU, lista de la contraloría, lista de la procuraduría, entre otras de carácter restrictivo, en las que se publiquen los datos de las personas condenadas o vinculadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, o relación con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otras.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo anterior, cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sea(n) una persona jurídica, para que LA PROMITENTE VENDEDORA, pueda terminar

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

unilateralmente el contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas en esta cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador: el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La vinculación formal de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o, si es el caso, de cualquiera de sus socios, administradores y/o representantes legales a un proceso judicial nacional y/o internacional, relacionado con las actividades de las que trata esta cláusula, también será causal suficiente para terminar unilateralmente el presente contrato sin requerimiento judicial.

VIGESIMA CUARTA. - OBLIGACIONES EN CABEZA DE LA PROMITENTE VENDEDORA: De manera especial LA PROMITENTE VENDEDORA, previamente identificada, se obliga en relación con el inmueble objeto de este contrato a:

1. Salir al saneamiento de lo prometido en venta por evicción y vicios redhibitorios según lo previsto por la ley.
2. Responder ante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por la construcción y terminación del proyecto, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor responsable, en los términos de la Ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.
3. Responder por las garantías en los términos establecidos por la Ley 1480 de 2011.

VIGÉSIMA QUINTA. - MANIFESTACIONES: En relación con los antecedentes y especificaciones generales del negocio EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), manifiestan expresamente que:

1. Que conocen y aceptan que se procederá a la escrituración del inmueble que prometen adquirir, una vez hayan cancelado el precio de la unidad correspondiente o garantizado el pago del saldo de la misma mediante crédito o contrato de leasing, tomado con una ENTIDAD CREDITICIA, autorizada.
2. Que conocen y aceptan los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación etc, de las áreas comunes y que la responsabilidad de su entrega la asume únicamente GRUPO EMPRESARIAL KINKUS.A.S.,
3. Que han leído y se encuentra de acuerdo con las manifestaciones realizadas en el presente contrato.
4. Que reconocen que la publicidad desplegada por el proyecto, corresponden a simples representaciones, y que en general la publicidad del proyecto del (los) inmueble(s) a través de los diferentes medios de comunicación e información, brochures, volantes, etc, son una representación artística del proyecto, por lo tanto, pueden presentar diferencias en los acabados, especificaciones, elementos mostrados y texturas y que el producto final no contiene los elementos decorativos expuestos para estas ilustraciones, son con el fin de ambientar los espacios y diseños para que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se haga (n) una imagen del(los) inmueble(s) prometido en venta y con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMITENTE VENDEDORA.

VIGESIMA SEXTA. RECLAMACION Y GARANTIAS: LA PROMITENTE VENDEDORA responderá por la construcción y los acabados, tal y como lo establece la Ley 1480 de 2011. A partir de la fecha de la entrega del apartamento LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza por diez (10) años la estabilidad de la estructura y por un (1) año los acabados y demás elementos que no conforman la estructura. La garantía en filetes de estuco, vidrios, espejos y aquellos elementos que se exponen abiertamente a los trasteos expira con la entrega del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: Las garantías deberán ser solicitadas por escrito en el formato de solicitud post-venta

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO KIOTO P.H.

que provisionan LA PROMITENTE VENDEDORA y ser radicada ante estos últimos. Una vez recibida por LA PROMITENTE VENDEDORA, la solicitud, ordenara la respectiva revisión, y verificara la existencia de la garantía y si es el caso procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible, y en el evento en que LA PROMITENTE VENDEDORA al hacer efectiva la garantía deba sustituir materiales, estos podrán ser reemplazados por otros de igual o mejor calidad no necesariamente idénticos, de acuerdo con la disponibilidad.

PARAGRAFO SEGUNDO: No cuentan con ningún tipo de garantía las averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones, alteraciones, desconexiones o reparaciones incorrectas hechas por el propietario o por terceras personas, o por no haber atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual de Propietario.

VIGESIMA SEPTIMA. - INTERPRETACIÓN Y JUZGAMIENTO: Para la interpretación de este contrato, las partes o el juzgador deberá tener en cuenta que este se rige por la ley colombiana, y que la finalidad con la que se ha celebrado el contrato es que las PARTES logren los propósitos expresados en las consideraciones preliminares de este documento, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. Si cualquier disposición del presente Contrato fuere considerada nula, ineficaz, inexistente, inoponible o de cualquier forma inejecutable por cualquier autoridad competente, dicha situación no afectará las demás estipulaciones del Contrato y, en consecuencia, las disposiciones no afectadas continuarán en pleno efecto y vigor.

VIGESIMA OCTAVA. - ESTIPULACIONES GENERALES: En desarrollo del presente Contrato, se aplicarán las siguientes estipulaciones generales:

- a. La omisión por cualquiera de las partes de requerir en un momento dado el cumplimiento de alguna de las disposiciones del presente Contrato no podrá ser interpretado como una renuncia por dicha parte de exigir el cumplimiento posterior por la otra parte de dicha disposición.
- b. Las partes renuncian expresamente a invocar cualquier impedimento de carácter legal o estatutario, incluyendo las circunstancias relativas a su capacidad, para celebrar y ejecutar el presente Contrato y cualesquiera compromisos emanados del mismo.

VIGESIMA NOVEVA. - INTEGRACIÓN. Las partes declaran que revisaron el presente documento con detenimiento y que entienden su contenido y alcance, en cuanto a todo su cuerpo y en especial en relación a las obligaciones que asumen. En este sentido se aclaran que el presente acuerdo sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes, verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular las obligaciones y derechos que en él se discuten.

TRIGÉSIMA. - DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a la siguiente dirección

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

Nombre

Dirección de notificación,

Correo electrónico

Numero de teléfono.

LA PROMITENTE VENDEDORA.

Nombre: GRUPO EMPRESARIAL KINKU SAS

Dirección de notificación: Carrera 13 # 90 -17 Oficina 14

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO KIOTO P.H.**

Correo electrónico: info@kinku.com.co
Número de teléfono: 3152079707

Será de total responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) comunicar a LA PROMITENTE VENDEDORA, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

En el evento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) llegare (n) a realizarse una modificación física del domicilio, y no se informare a LA PROMITENTE VENDEDORA, bastará con allegar oficio o correo electrónico a la dirección aquí consignada, para efectos de notificación.

TRIGÉSIMA PRIMERA. - TÍTULO EJECUTIVO: Este instrumento es contentivo de obligaciones de dar y de hacer expresamente contraídas a la luz de lo dispuesto por la ley aplicable a este tipo de acuerdos y a lo contemplado en su propio cuerpo clausular, por lo que las partes que el mismo presta merito ejecutivo.

Para constancia se suscribe el presente contrato en Bogotá D.C. en dos (2) ejemplares del mismo tenor de igual valor y contenido, uno para LA PROMITENTE VENDEDORA, uno con destino a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el día. _____ de _____ de _____.

EI (LA) LOS PROMITENTE (s) COMPRADOR (ES)

C.C. _____ de _____ C.C. _____ de _____

LA PROMITENTE VENDEDORA.

GRUPO EMPRESARIAL KINKUS.A.S
MARIO ERNESTO ORTIZ ESCOBAR
C.C. 19.440.179 de Bogotá D.C.
Representante Legal.