

1. Año **2021**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1116611402811



(415)7707212489984(8020) 000111661140281 1

Datos del declarante	5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	
	8 6 0 5 2 8 0 9 2	5					
	11. Razón social CONSTRUCCIONES ISARCO S A S					12. Cód. Direc. Seccional	24. Actividad económica principal
						3 2	4 1 1 1

29. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	30. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	31. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	32. Pérdidas fiscales acumuladas años anteriores, sin compensar	0
Datos informativos	33. Total costos y gastos de nómina	1,273,359,000	34. Aportes al sistema de seguridad social	62,182,000	35. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	60,522,000	

Patrimonio	Efectivo y equivalentes al efectivo	36	1,312,176,000	Renta	Renta presuntiva	76	0	
	Inversiones e instrumentos financieros derivados	37	0		Renta exenta	77	0	
	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	38	12,098,000		Rentas gravables	78	0	
	Inventarios	39	0		Renta líquida gravable	79	1,347,235,000	
	Activos	Activos intangibles	40	1,405,000	Ganancias ocasionales	Ingresos por ganancias ocasionales	80	0
		Activos biológicos	41	0		Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	81	0
		Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	42	36,197,126,000		Utilización, pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	82	0
		Otros activos	43	351,490,000		Costos por ganancias ocasionales	83	0
		Total patrimonio bruto	44	37,874,295,000		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	84	0
		Pasivos	45	31,856,522,000		Ganancias ocasionales gravables	85	0
Total patrimonio líquido	46	6,017,773,000	Liquidación privada	Impuesto sobre las rentas líquidas gravables	86	417,643,000		
Ingresos	Ingresos brutos de actividades ordinarias	47		3,838,037,000	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 10% (base casilla 54)	87	0	
	Ingresos financieros	48		10,526,000	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 E.T. (base casilla 55)	88	0	
	Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	49		0	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	89	0	
	Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones.	50		0	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 ET (base casilla 53)	90	0	
	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales	51		0	Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	91	0	
	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	52		0	Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	92	417,643,000	
	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)	53		0	Descuentos tributarios	93	0	
	Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%	54		0	Impuesto neto de renta	94	417,643,000	
	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	55		0	Impuesto de ganancias ocasionales	95	0	
	Dividendos y/o participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	56	0	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	96	0		
Otros ingresos	57	75,833,000	Total impuesto a cargo	97	417,643,000			
Total ingresos brutos	58	3,924,396,000	Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)	98	0			
Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	59	0	Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	99	0			
Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	60	0	Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.	100	0			
Total ingresos netos	61	3,924,396,000	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	101	0			
Costos y deducciones	Costos	62	0	Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	102	574,703,000		
	Gastos de administración	63	2,575,437,000	Retenciones	Autorretenciones	103	31,395,000	
	Gastos de distribución y ventas	64	0		Otras retenciones	104	107,636,000	
	Gastos financieros	65	1,724,000		Total retenciones año gravable a declarar	105	139,031,000	
	Otros gastos y deducciones	66	0	Anticipo renta para el año gravable siguiente	106	21,018,000		
	Total costos y gastos deducibles	67	2,577,161,000	Sobretasa instituciones financieras	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	107	0	
RSAL (R.T.E.)	Inversiones efectuadas en el año	68	0		Sobretasa instituciones financieras	108	0	
	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	69	0		Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	109	0	
Renta	Renta por recuperación de deducciones	70	0	Saldo a pagar por impuesto	110	0		
	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	71	0	Sanciones	111	0		
	Renta líquida ordinaria del ejercicio	72	1,347,235,000	Total saldo a pagar	112	0		
	Pérdida líquida del ejercicio	73	0	Total saldo a favor	113	275,073,000		
	Compensaciones	74	0	Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1	114	0		
Renta líquida	75	1,347,235,000	Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2	115	0			

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 **20220795364596**

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

2022-05-02 / 08:06:50 AM

Fecha Acuse de Recibo

Firmado

980. Pago total \$ **0**

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo

0 91000887840146



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT: 860531315
Administradora del Encargo Fiduciario
TRIBECA 94 - APARTAMENTOS

CERTIFICA

Que se ha suscrito 85 encargos, por un valor de CATORCE MIL SEISCIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE *** (14,602,480,000.00), al 29 de enero de 2023 se ha recaudado UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL CIENTO DOCE PESOS CON 6/100 M/CTE ***(\$ 1,964,913,112.06); adicionalmente la suma de SEISCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS CON 75/100 M/CTE ***(\$ 680,607.75) corresponden a Abono Intereses de Mora y la suma de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS CON 11/100 M/CTE *** (\$ 12,833,786.11) corresponden a Valor de Canje.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Estad	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon I.Mor	Vr. Canje	Saldo Favor
1	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 506	79379811	ALEJANDRO ANTONIO	10043410900	ACT	168,000,000.00	25,000,000.00	.00	.00	.00	.00
2	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 805	80871381	ALEJANDRO JURADO	10043410852	ACT	173,000,000.00	19,000,000.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 610	52506950	ANA SNELDY MOSCOSO	10043410864	ACT	168,000,000.00	16,500,000.00	.00	.00	.00	.00
4	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 509	52857876	ANA YOJANNA MORENO	10043410858	ACT	168,000,000.00	36,700,000.00	.00	.00	.00	.00
5	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 416	1026291463	ANDRES CAMILO CASANOVA	10043410922	ACT	168,000,000.00	28,700,000.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 315	1007425508	ANDRES FELIPE SALAZAR	10043410841	ACT	189,660,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
7	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 713	51832558	ANGELICA PATRICIA ROJAS	10043410904	ACT	168,000,000.00	28,000,000.00	.00	.00	.00	.00
8	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 603	1016049877	BRAYANN MAURICIO	10043410871	ACT	168,000,000.00	6,750,000.00	.00	.00	.00	.00
9	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 615	79348549	CARLOS ALBERTO GARCIA	10043410874	ACT	164,000,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
10	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 512	1013603875	CARLOS ALBERTO	10043410862	ACT	168,000,000.00	27,200,000.00	.00	.00	.00	.00
11	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 313	80881346	CARLOS ANDRES BAUTISTA	10043410846	ACT	189,660,000.00	1,200,000.00	.00	.00	.00	.00
12	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 414	1032480008	CARLOS EDUARDO	10043410849	ACT	178,000,000.00	15,000,000.00	.00	.00	.00	.00
13	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 215	37082683	CAROL EUGENIA DELGADO	10043410845	ACT	186,300,000.00	9,070,000.00	.00	.00	.00	.00
14	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 514	1030692753	CELY ROJAS DANIEL CAMILO	10043410914	ACT	168,000,000.00	34,700,000.00	.00	.00	.00	.00
15	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 801	39686666	CLAUDIA TERESA TACHACK	10043410870	ACT	168,000,000.00	15,300,000.00	.00	.00	.00	.00
16	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 804	51816465	CRISTINA DEL PILAR	10043410880	ACT	168,000,000.00	37,500,000.00	.00	.00	.00	.00
17	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 811	900484119	DAC CAPITAL SAS	10043410817	ACT	173,000,000.00	14,783,357.42	.00	16,642.58	.00	.00
18	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 602	27087757	DAIRA YANNETH BASTIDAS	10043410916	ACT	168,000,000.00	26,300,000.00	.00	4,652.53	.00	.00
19	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 613	79844605	DANIEL ANDRES SILVA	10043410887	ACT	168,000,000.00	22,000,000.00	.00	11,337.12	.00	.00
20	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 406	1010232752	DANIEL SEBASTIAN BUSTOS	10043410888	ACT	168,000,000.00	26,500,000.00	.00	.00	.00	.00
21	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 803	1010242541	DANIELA ANDREA GUZMAN	10043410897	ACT	168,000,000.00	77,500,000.00	.00	.00	.00	.00
22	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 708	79955707	DAVID CAMILO GOMEZ	10043410920	ACT	168,000,000.00	15,200,000.00	.00	.00	.00	.00
23	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 401	11446155	DAVID LEONARDO	10043410876	ACT	168,000,000.00	18,700,000.00	.00	.00	.00	.00
24	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 514	52841717	DIANA MARIA LEGRO	10043410903	ACT	168,000,000.00	35,300,000.00	.00	.00	.00	.00
25	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 507	51948764	DIANA PATRICIA DURAN	10043410856	ACT	173,000,000.00	12,000,000.00	.00	8,856.79	.00	.00
26	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 705	51954187	DIANA PATRICIA MARTINEZ	10043410921	ACT	168,000,000.00	19,999,863.70	.00	136.30	.00	.00
27	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 510	1018475881	DIEGO ALEJANDRO	10043410865	ACT	168,000,000.00	13,500,000.00	.00	.00	.00	.00
28	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 310	1100896081	EDUARD ELIECER TOLOSA	10043410840	ACT	189,660,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
29	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 813	79156989	EDUARDO AARON MARTINEZ	10043410882	ACT	168,000,000.00	29,900,000.00	.00	.00	4,150,000.00	.00
30	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 404	79576204	ELDER ACUNA SANCHEZ	10043410923	ACT	168,000,000.00	18,700,000.00	.00	.00	.00	.00
31	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 706	1032475336	GEFERSSON SEBASTIAN	10043410875	ACT	168,000,000.00	15,000,000.00	.00	.00	.00	.00
32	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 502	1010095584	HANNA RUIZ RINCON	10043410847	ACT	186,300,000.00	3,500,000.00	.00	.00	.00	.00
33	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 501	79456048	IVAN DARIO RAMIREZ	10043410860	ACT	168,000,000.00	13,700,000.00	.00	.00	.00	.00
34	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 612	80135986	IVAN DARIO RUIZ PERILLA	10043410883	ACT	168,000,000.00	30,600,000.00	.00	.00	.00	.00
35	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 407	1019072302	JESSICA LORENA GARCIA	10043410895	ACT	168,000,000.00	50,100,000.00	.00	.00	.00	.00
36	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 709	79954524	JESUS ANTONIO CASAS	10043410898	ACT	168,000,000.00	26,300,000.00	.00	.00	.00	.00
37	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 703	1094904725	JHOAN SEBASTIAN OLMOS	10043410907	ACT	168,000,000.00	25,597,113.38	.00	39,760.69	.00	.00
38	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 508	1030669975	JHON ERICK CHACON RUIZ	10043410814	ACT	168,000,000.00	18,700,000.00	.00	.00	.00	.00
39	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 701	1019070132	JOHAN MAURICIO ROMERO	10043410918	ACT	168,000,000.00	20,850,000.00	.00	.00	.00	.00
40	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 608	52901537	JOHANNA RUIZ LOPEZ	10043410868	ACT	168,000,000.00	17,750,000.00	.00	.00	.00	.00
41	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 807	80764225	JOHN JAIRO PINEROS	10043410857	ACT	173,000,000.00	12,500,000.00	.00	.00	.00	.00
42	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 413	1126584533	JORGE ANDRES OLARTE	10043410848	ACT	178,000,000.00	24,400,000.00	.00	.00	.00	.00
43	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 609	1077032596	JOSE ALEJANDRO	10043410859	ACT	168,000,000.00	54,450,000.00	.00	.00	.00	.00
44	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 606	1019067032	JUAN FELIPE APARICIO	10043410872	ACT	168,000,000.00	17,750,000.00	.00	.00	.00	.00

45	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 816	1020792525	JUAN PABLO NARINO	10043410889	ACT	168,000,000.00	25,600,000.00	.00	.00	.00	.00
46	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 515	1098629567	JULIANA IBANEZ GAMBOA	10043410890	ACT	168,000,000.00	25,600,000.00	.00	.00	.00	.00
47	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 704	1010217857	KAREN LISSETE CHACON	10043410893	ACT	168,000,000.00	38,100,000.00	.00	.00	.00	.00
48	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 816	1016096830	LAURA CAMILA LOPEZ	10043410906	ACT	168,000,000.00	27,116,890.98	.00	98,117.67	.00	.00
49	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 804	1026593058	LAURA NATHALIA	10043410884	ACT	168,000,000.00	22,000,000.00	.00	.00	.00	.00
50	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 505	17111565	LIBARDO MENDEZ	10043410854	ACT	173,000,000.00	54,300,000.00	.00	.00	.00	.00
51	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 412	1032476464	LILI PAOLA CORTES	10043410855	ACT	173,000,000.00	14,000,000.00	.00	.00	.00	.00
52	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 711	41946918	LIZETH FLOREZ MORALES	10043410878	ACT	168,000,000.00	23,000,000.00	.00	.00	.00	.00
53	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 201	1030638745	LUIS ALEJANDRO ROMERO	10043410842	ACT	189,660,000.00	2,720,000.00	.00	.00	.00	.00
54	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 710	19476487	LUIS ANTONIO PINEROS	10043410873	ACT	168,000,000.00	36,000,000.00	.00	1,182.49	.00	.00
55	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 312	19085066	LUIS EDUARDO AYA	10043410910	ACT	189,660,000.00	27,000,000.00	.00	.00	.00	.00
56	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 211	1136889248	LUIS EDUARDO	10043410836	ACT	189,660,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
57	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 409	1233893369	LUIS FERNANDO GUZMAN	10043410915	ACT	173,000,000.00	12,950,000.00	.00	.00	.00	.00
58	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 812	79369871	LUIS RICARDO GRANADOS	10043410851	ACT	178,000,000.00	14,200,000.00	.00	.00	.00	.00
59	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 712	1020844075	LUISA FERNANDA RINCON	10043410901	ACT	173,000,000.00	11,700,000.00	.00	.00	.00	.00
60	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 808	51978814	LUZ DARY RODRIGUEZ	10043410867	ACT	168,000,000.00	10,900,000.00	.00	.00	.00	.00
61	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 203	1130637581	LUZ PAOLA RINCON HOYOS	10043410834	ACT	189,660,000.00	1,000,000.00	.00	.00	1,000,000.00	.00
62	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 802	1015451013	MARIA ALEJANDRA	10043410908	ACT	168,000,000.00	31,200,000.00	.00	.00	.00	.00
63	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 806	39693792	MARIA DEL PILAR	10043410869	ACT	168,000,000.00	17,000,000.00	.00	.00	.00	.00
64	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 405	1019140148	MARIA MONICA CARDENAS	10043410885	ACT	168,000,000.00	34,800,000.00	.00	.00	.00	.00
65	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 408	11426044	MAURICIO CANCINO GARCIA	10043410925	ACT	168,000,000.00	21,400,000.00	.00	.00	.00	.00
66	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 516	1098637307	MAURICIO JOSE BAEZ	10043410891	ACT	168,000,000.00	49,000,000.00	.00	.00	.00	.00
67	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 514	1098637307	MAURICIO JOSE BAEZ	10043410912	ACT	168,000,000.00	58,800,000.00	.00	.00	.00	.00
68	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 807	1018408678	MONICA ASTRID BORRERO	10043410917	ACT	168,000,000.00	55,000,000.00	.00	.00	.00	.00
69	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 415	40035290	MONICA ESPERANZA	10043410913	ACT	168,000,000.00	28,000,000.00	.00	.00	.00	.00
70	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 410	1026271965	NATALIA SERRATO VALERO	10043410879	ACT	168,000,000.00	26,350,000.00	.00	.00	.00	.00
71	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 402	35515912	NELLY PATRICIA CARRILLO	10043410877	ACT	168,000,000.00	18,700,000.00	.00	.00	.00	.00
72	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 601	52899348	NINI JOHANNA TELLEZ	10043410892	ACT	168,000,000.00	32,500,000.00	.00	.00	.00	.00
73	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 702	40033932	OLGA LUCIA CORREDOR	10043410881	ACT	168,000,000.00	22,900,000.00	.00	.00	.00	.00
74	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 707	51613139	OLGA PILAR DUARTE	10043410886	ACT	168,000,000.00	20,500,000.00	.00	.00	.00	.00
75	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 504	52846218	PAOLA ANDREA CIFUENTES	10043410815	ACT	168,000,000.00	16,000,000.00	.00	.00	.00	.00
76	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 403	1070011	ROMAN ASDRUBAL	10043410896	ACT	168,000,000.00	42,390,000.00	.00	.00	.00	.00
77	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 513	21244975	ROSA MARIA RINCON	10043410866	ACT	168,000,000.00	30,160,000.00	.00	341,173.02	7,683,786.11	.00
78	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 511	37243792	ROSA MARIA SANTAMARIA	10043410909	ACT	168,000,000.00	28,899,615.59	.00	63,019.55	.00	.00
79	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 605	1013650229	SERGIO ANDRES	10043410853	ACT	168,000,000.00	21,660,000.00	.00	.00	.00	.00
80	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 301	1019118374	SERGIO GARCIA FERREIRA	10043410843	ACT	186,300,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
81	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 809	1010187059	SIMSERG ARIEL LAMPREA	10043410850	ACT	178,000,000.00	4,500,000.00	.00	.00	.00	.00
82	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 311	1019136708	SOFIA CRISTINA VALENTINA	10043410911	ACT	189,660,000.00	28,500,000.00	.00	.00	.00	.00
83	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 302	1026595560	VALENTINA FARFAN	10043410844	ACT	186,300,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
84	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 810	80122457	VICTOR MANUEL VALENCIA	10043410905	ACT	168,000,000.00	31,200,000.00	.00	.00	.00	.00
85	PROY-TRIBECA 94-APARTAMENTO 411	1075650947	YOHANA RODRIGUEZ	10043410899	ACT	168,000,000.00	31,466,270.99	.00	95,729.01	.00	.00
Total						14,602,480,000.00	1,964,913,112.06	.00	680,607.75	12,833,786.11	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 30 del mes de enero del año 2023.

Atentamente,



Jeisson David Cardenas Garcia

Coordinador Mesa De Trámites

www.alianza.com.co

www.alianza.com.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCCIONES ISARCO SAS		2. Identificación Número NIT 860528092-5	
3. Representante legal de la persona jurídica ISAZA ROBLEDO LUIS FERNANDO		4. Identificación del representante legal 79150064	5. Registro para la enajenación de inmuebles 187079
6. Dirección CALLE 103 # 19-60 PISO 4		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: raul.baquero@isarco.com.co	
		8. Teléfono 6012572160	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TRIBECA 94		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: 112 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 45 A # 94-66 / KR 45 A # 94-70 / KR 45 A # 94-74		13. Localidad – UPZ Barrios Unidos - UPZ 21 LOS ANDES	
14. Estrato 5		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 20	
16. Licencia de urbanismo NO APLICA		17. Licencia de construcción 11001-3-22-1505	
Fecha de ejecutoria NO APLICA		Fecha de ejecutoria 05-jul.-2022	
Curaduría NO APLICA		Curaduría 3	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 792		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 3632.32	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 3632.32			
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 %	
23. Oficio del aval, con Radicación N°			
24. Chip(s) AAA0057LFOE / AAA0057LFPP / AAA0057LFRU		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1280638 / 50C-144757 / 50C-503440	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-ago.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número SI	
Fecha SI		Notaría SI	
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número En trámite	
Fecha En trámite		Notaría En trámite	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A	
Escritura o Contrato número 877		Fecha 10-may.-2022	
Notaría 12			
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A	
Contrato 877		Fecha 10-may.-2022	
Vigencia 10-ago.-2023		Prórroga 10-nov.-2024	

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 cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

LUIS FERNANDO ISAZA ROBLEDO

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020230050

FECHA
24-MAR-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: **18-ABR-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.

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

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCCIONES ISARCO SAS		2. Identificación Número NIT 860528092-5	
3. Representante legal de la persona jurídica ISAZA ROBLEDO LUIS FERNANDO		4. Identificación del representante legal 79150064	5. Registro para la enajenación de inmuebles 187079
6. Dirección CALLE 103 # 19-60 PISO 4		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: raul.baquero@isarco.com.co	
		8. Teléfono 6012572160	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TRIBECA 94		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: 112 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 45 A # 94-66 / KR 45 A # 94-70 / KR 45 A # 94-74		13. Localidad – UPZ Barrios Unidos - UPZ 21 LOS ANDES	
14. Estrato 5		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 20	
16. Licencia de urbanismo NO APLICA		17. Licencia de construcción 11001-3-22-1505	
Fecha de ejecutoria NO APLICA		Fecha de ejecutoria 05-jul.-2022	
Curaduría NO APLICA		Curaduría 3	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 792		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 3632.32	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 3632.32			
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 %	
23. Oficio del aval, con Radicación N°			
24. Chip(s) AAA0057LFOE / AAA0057LFPP / AAA0057LFRU		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1280638 / 50C-144757 / 50C-503440	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-ago.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número SI	
Fecha SI		Notaría SI	
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número En trámite	
Fecha En trámite		Notaría En trámite	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A	
Escritura o Contrato número 877		Fecha 10-may.-2022	
Notaría 12			
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A	
Contrato 877		Fecha 10-may.-2022	
Vigencia 10-ago.-2023		Prórroga 10-nov.-2024	

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 cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

LUIS FERNANDO ISAZA ROBLEDO

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020230050****FECHA
24-MAR-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: **18-ABR-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.

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-13699
Realizado por	Rau Baquero
Identificación	Cédula de ciudadanía 79147016
E-mail	raul.baquero@isarco.com.co
Proyecto	Tribeca 94
Dirección	Cr 45 A # 94-66 / Cr 45 A # 94-70 / Cr 45 A # 94-74
Teléfono	2572160
CHIP	aaa0057LFRU
Matrícula	--

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si
Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si

Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Formato presupuesto financiero - PM05-FO121, validar área del lote, área de construcción según licencia aportada debidamente diligenciada.	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato flujo de caja - PM05-FO122 en miles y periodos bimensuales.	Si
- 2023-03-16 08:53:01: TIENEN FINANCIACION CON VENTAS EN SEMESTRE FEB-MAR DONDE AUN NO SE OTORGA EL PERMISO DE VENTAS //	
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 información de ventas PM05-FO123. Información de ventas para todas las unidades.	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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: TRIBECA 94
ESTRATO: 5 No. de unidades de vivienda: 112
DIRECCIÓN: KR 45 A # 94-66 / KR 45 A # 94-70 / KR 45 A # 94-74
CONSTRUCTORA: CONSTRUCCIONES ISARCO SAS
FECHA (dd-mm-aa): 31-oct-22

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Sistema de cimentación profunda

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados a una profundidad
entre 28 y 40 m medidos a partir de la losa de contrapiso.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema estructural combinado, con capacidad moderada de disipación de energía (DMO), compuesto de muros
en concreto como sistema de resistencia sísmica y porticos en concreto para soportar las cargas verticales
Placa maciza h=0.10 m apoyada sobre vigas y viguetas de h=0.45 m de altura

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque # 5 perforación vertical y bloque # 4 perforación vertical (Divisorio interno)

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

Pantallas estructurales quedaran en concreto a la vista.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista en 2 colores con secciones en pañete y pintura.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Porcelanato, vinilo y ceramica según area

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta transitable, con espacio para BBQ, sala de reuniones cubierta, acabados en ceramica, pasto sintético y porcelanato según area

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera de evacuación (1) en concreto con acabado en gravilla

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento en el area de antejardin con tubulares metálicos

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de reserva capacidad 34m³ con muros en concreto ubicado bajo placa primer piso, en terreno
Tanque para RCI con capacidad de 12mts³ con muros en concreto ubicado bajo placa primer piso, en terreno**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR SI NO

Ascensor de 9 paradas capacidad 9 personas

3.2. VIDEO CAMARAS SI NO**3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS** SI NO**3.4. PARQUE INFANTIL** SI NO**3.5. SALÓN COMUNAL** SI NO

Ubicado en primer piso con uso mixto de zona de juegos

3.6. GIMNASIO SI NO

Ubicado en primer piso

3.7. SAUNA SI NO**3.8. TURCOS** SI NO**3.9. PISCINA** SI NO**3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS** SI NO

1 parqueadero a nivel para personas con movilidad reducida

3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO

6 estacionamientos de visitantes de los cuales 1 es PMR

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO

Planta electrica de emergencia de 70 KVA

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

Características y materiales a utilizar:

 SI NO

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
Puerta en melamina altura 2,20 m con chapa satinada tipo palanca para baño

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Puertas en melamina altura 2,20mt con chapa satinada tipo palanca para acceso

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Afinado y nivelado de piso sin material de acabado

4.2.2. HALL'S Afinado y nivelado de piso sin material de acabado

4.2.3. HABITACIONES Afinado y nivelado de piso sin material de acabado

4.2.4. COCINAS Afinado y nivelado de piso sin material de acabado

4.2.5. PATIOS No aplica

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Pañete sin pintura

4.3.2. HABITACIONES Pañete sin pintura

4.3.3. COCINAS Pañete sin pintura

4.3.4. PATIOS No aplica

4.4. COCINAS Características:

4.4.1. HORNO SI NO

4.4.2. ESTUFA SI NO Electrica de 2 puestos

4.4.3. MUEBLE SI NO

4.4.4. MESÓN SI NO Mesón en material prefabricado

4.4.5. CALENTADOR SI NO

4.4.6. LAVADERO SI NO

4.5. BAÑOS Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Enchape en piso completo, zona humeda y de circulación

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Enchape de pared zona humeda altura 2,0mts

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO

4.5.5. ESPEJO SI NO

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 37 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

Proyecto :
Edificio
TRIBECA 94
Apartamentos VIS (112 UND)
Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
Bogotá DC

Contiene :
- PLANTA
CUARTO PISO

Proyecto
PESETA ARQUITECTOS SAS
Codigo
AZUL INMOBILIARIO SAS
Localización
Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
Archivo
Castellana 94_v.1.6.dwg
Dibujo - Reviso
PESETARQ-AP
Fecha
03/12/2021
Escala
1:75

Arquitecto Proyectista
Andrés Peña Bernal
Acq. Andrés Peña Bernal
MT. A25282003-79983095
Peseta Arquitectos SAS

Elementos No Estructurales
José Luis Reyes Gómez
Ing. José Luis Reyes Gómez
MT. No. 25202-43195CND

Constructor Responsable
Carlos Alberto García Padilla
Ing. Carlos Alberto García Padilla
MT. No. 25202-283353

Construye:
CONSTRUCCIONES ISARCO SAS
NIT 880.528.092-5

NOTA
IMPORTANTE
Ver en todos los planos adjointes:
* NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO
* La información de los planos Arquitectónicos PREVALECE sobre los demás planos.
* En cualquier caso, las medidas de elementos estructurales (después de tener en cuenta el espesor).
1. La responsabilidad del diseño técnico de los elementos no estructurales recae en el proyectista, bajo la supervisión y control de la oficina de arquitectura.
2. La responsabilidad del proyecto técnico de verificar que los elementos no estructurales que se realicen en la edificación cumplan con lo establecido en el Código de Construcción de Bogotá (Decreto 1073 de 2015) y en el Código de Construcción de Colombia (Decreto 1073 de 2015) recae en el proyectista.
3. El proyectista debe informar al propietario de los costos de ejecución de los elementos no estructurales, a fin de que pueda tomar una decisión al respecto.
4. Los muros y los elementos no estructurales del edificio deben repararse de la estructura del mismo (base y columna). Las opciones para el proyecto de reparación deben ser presentadas por el proyectista, el constructor y el supervisor técnico de la obra, a fin de que el propietario pueda tomar una decisión al respecto.
5. El costo del material y de los análisis de los materiales de obra y de prueba, así como los otros elementos no estructurales en concreto, deberán ser proporcionados por el ingeniero calculista de la obra, o por los respectivos fabricantes.
6. La responsabilidad de los cálculos técnicos, de la supervisión técnica, de los proyectos, de los planos y de los elementos no estructurales recae en el proyectista, el constructor y el supervisor técnico de la obra, a fin de que el propietario pueda tomar una decisión al respecto.
7. La información contenida en este plano es preliminar y no constituye un compromiso de la oficina de arquitectura, estructuras y construcción, salvo en el momento en que se encuentre en la información contenida en este y en los demás planos adjointes.
8. La información contenida en este plano es preliminar y no constituye un compromiso de la oficina de arquitectura, estructuras y construcción, salvo en el momento en que se encuentre en la información contenida en este y en los demás planos adjointes.

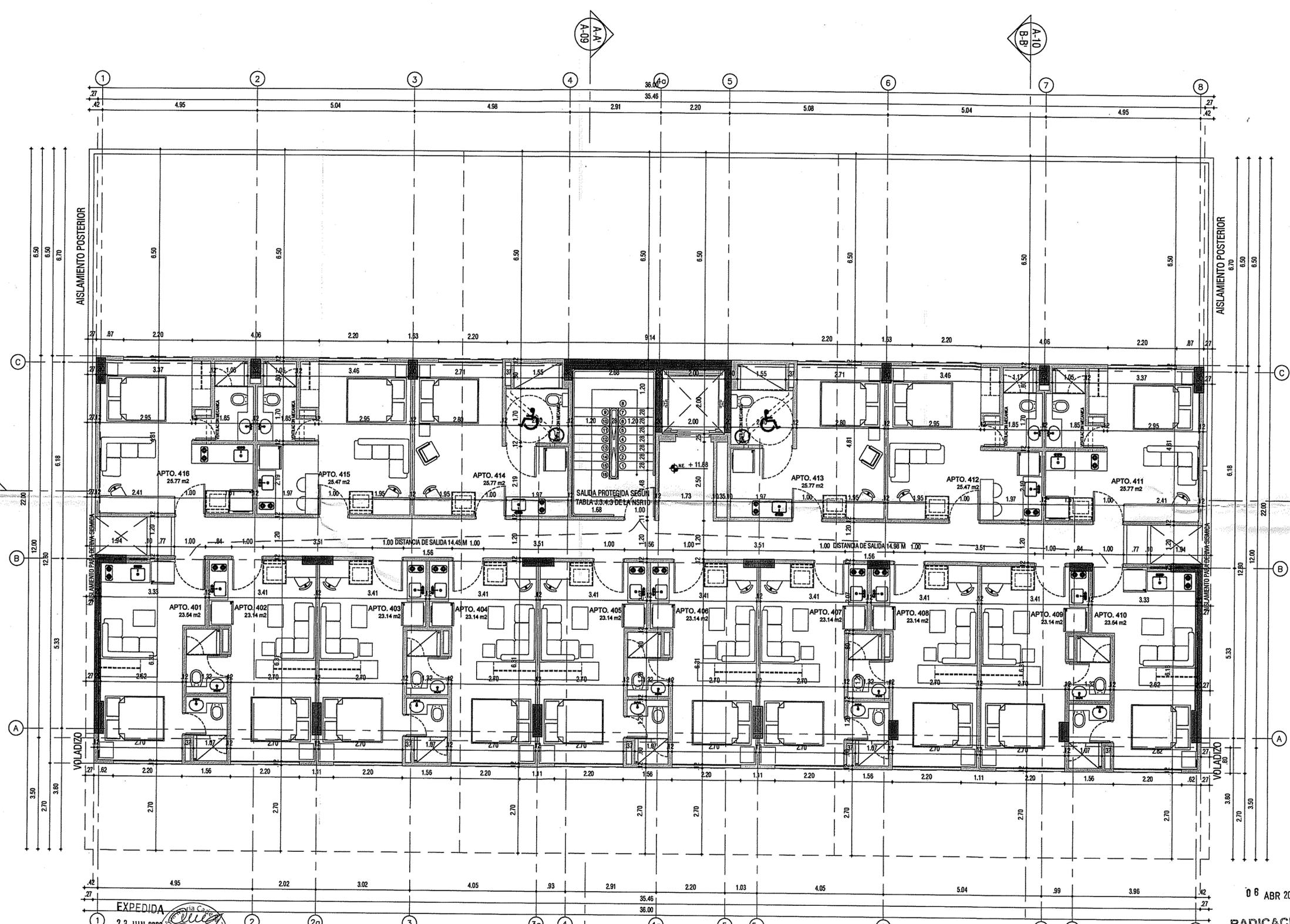
06 ABR 2022

RADICACIÓN No.

11001-3.21-2101

ARQ - G

A | 03



EXPEDIDA
23 JUN 2022
CURADORA
ARQ. ANA MARÍA CADENA TORRES
11001-3-22-1505
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.
Ana María Cadena Torres
Curadora

Proyecto :

Edificio
TRIBECA 94
Apartamentos VIS (112 UND)
Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
Bogotá DC

Contiene :

- PLANTA
CUBIERTA

Proyecto

PESETA ARQUITECTOS SAS

Codigo

AZUL INMOBILIARIO SAS

Localización

Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74

Archivo

Castilana 94_v.1.6.dwg

Dibujo - Reviso

PESETARQ-AP

Fecha

03/12/2021

Escala

1:75

Arquitecto Proyectista

Andrés Bernal
Arq. Andrés Bernal
MT. A2522000-79863095
Peseta Arquitectos SAS

Elementos No Estructurales

Jose Luis Reyes
Ing. Jose Luis Reyes Gomez
MT Prof. 25202-43188CND

Constructor Responsable

Carlos Alberto Garcia
Ing. Carlos Alberto Garcia Pedraza
MT Prof. 25202-2325CND

Construye :

CONSTRUCCIONES ISARCO SAS

NIT 860.528.092-5

NOTA

IMPORTANTE
Leer para todos los planos arquitectónicos

*NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO

*La información de los planos Arquitectónicos PREVALECE sobre los demás planos.

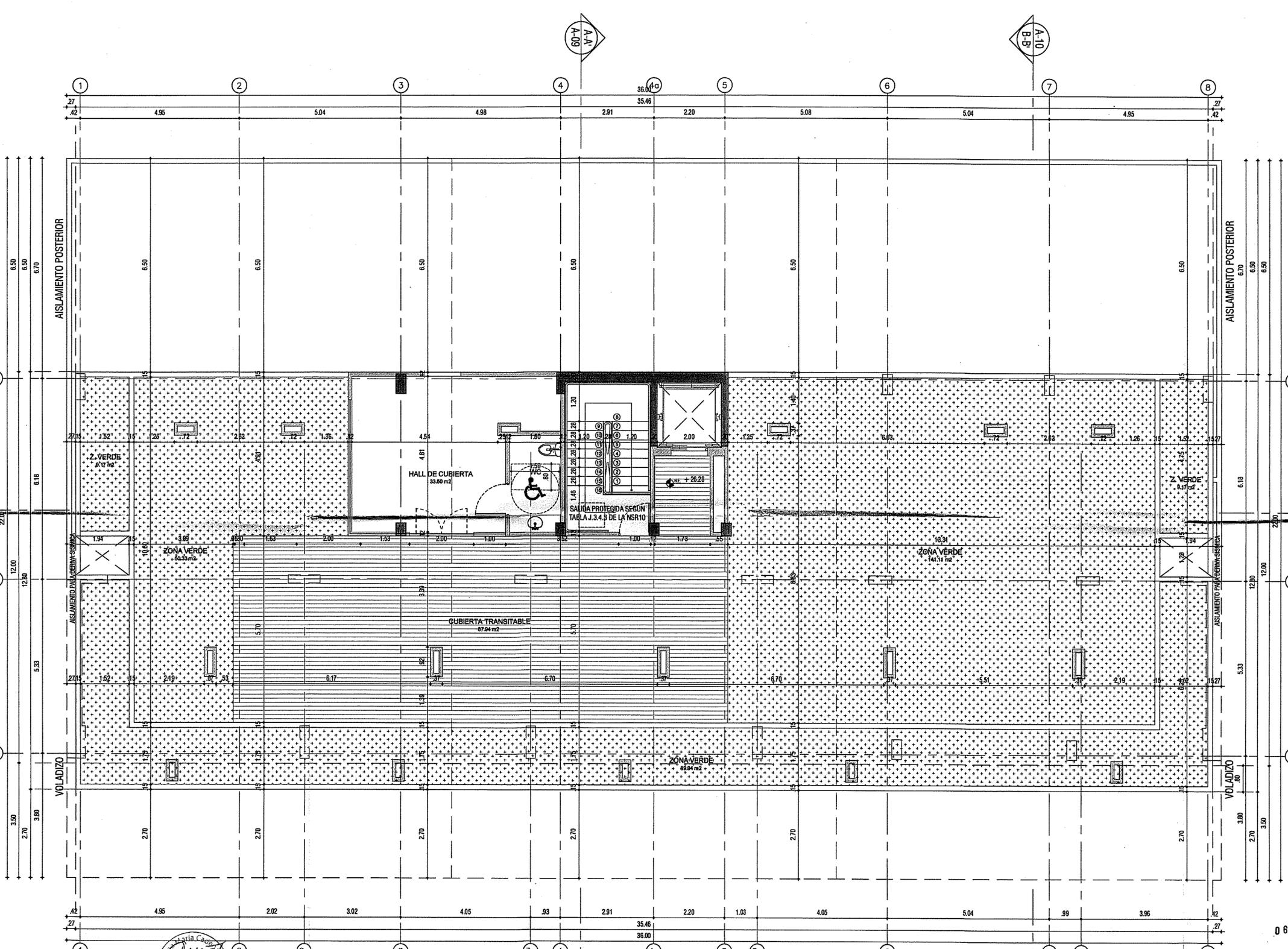
*Se actualizan espesores y dimensiones de elementos estructurales después de revisión del plano estructural.

1. La responsabilidad del diseño estructural de los elementos no estructurales recae en los profesionales, bajo cuya dirección se elaboran los diversos planos parciales. La responsabilidad del autor del Modelo de Verificación de los elementos no estructurales que se trabajan en la aplicación arquitectónica es de la capacidad de carga, el grado de desarrollo especificado en el Código de Construcción de Colombia (C.C.C.C.) y el Código de Construcción de Bogotá (C.C.C.B.). El constructor debe informar al propietario de los cambios de acuerdo al grado de desarrollo especificado en el Código de Construcción de Colombia (C.C.C.C.) y el Código de Construcción de Bogotá (C.C.C.B.).

2. Los muros y los elementos no estructurales del edificio deben separarse de la estructura del frame (losa y columnas). Las opciones buenas para el anclaje, están representadas por el detalle, el constructor y el propietario de la obra, deben acordar con el arquitecto diseñador, las soluciones antes de adoptar, y el detalle del anclaje y el tipo de separación de los elementos no estructurales, en el momento de la construcción de la obra, deberá ser apropiado para el tipo de estructura de la obra, y por los respectivos profesionales.

3. La responsabilidad de los detalles constructivos, de la separación de los elementos no estructurales de la estructura de los elementos no estructurales, recae en los profesionales que elaboran los planos arquitectónicos y en los de los respectivos planos de construcción de los planos, en particular, cuando se pueda afectar el desarrollo de los elementos estructurales, de acuerdo al Código de Construcción de Colombia (C.C.C.C.) y el Código de Construcción de Bogotá (C.C.C.B.). La información referente al comportamiento de la estructura del edificio, deberá ser suministrada con el respectivo cálculo.

4. La información contenida en este plano es preliminar y de carácter general. Las modificaciones, en materia de construcción de los elementos no estructurales, recae en el arquitecto diseñador y en los de los respectivos planos de construcción de los planos, en particular, cuando se pueda afectar el desarrollo de los elementos estructurales, de acuerdo al Código de Construcción de Colombia (C.C.C.C.) y el Código de Construcción de Bogotá (C.C.C.B.). La información referente al comportamiento de la estructura del edificio, deberá ser suministrada con el respectivo cálculo.



11001-3-22-1505
EXPEDIDA
23 JUN 2022
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
PARTI DE LA LICENCIA No.
Alubal-Pit
Profesional Construcción

06 ABR 2022
RADICACIÓN No.
11001-3.21-2101

ARQ - G

A | 05

CUADRO DE
 11001-3-22-1805
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA No.
Alfonso Peña
 Profesional Conductor
 23 JUN 2022

PESETARQ
 ARQUITECTOS

Proyecto :
 Edificio
TRIBECA 94
 Apartamentos VIS (112 UND)
 Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
 Bogotá DC

Contiene :
 - PLANTA
 CUBIERTA

Proyecto	PESETA ARQUITECTOS SAS
Codigo	AZUL INMOBILIARIO SAS
Localización	Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
Archivo	Casteliana 94_v.1.8.dwg
Dibujo - Reviso	PESETARQ-AP
Fecha	03/12/2021
Escala	1:75

Arquitecto Proyectista
Andrés Peña
 Arq. Andrés Peña Bernal
 MT. 42522603-78983905
 Peseta Arquitectos SAS

Elementos No Estructurales
José Luis Reyes
 Ing. José Luis Reyes Gómez
 MT Prof. 25202-4198CND

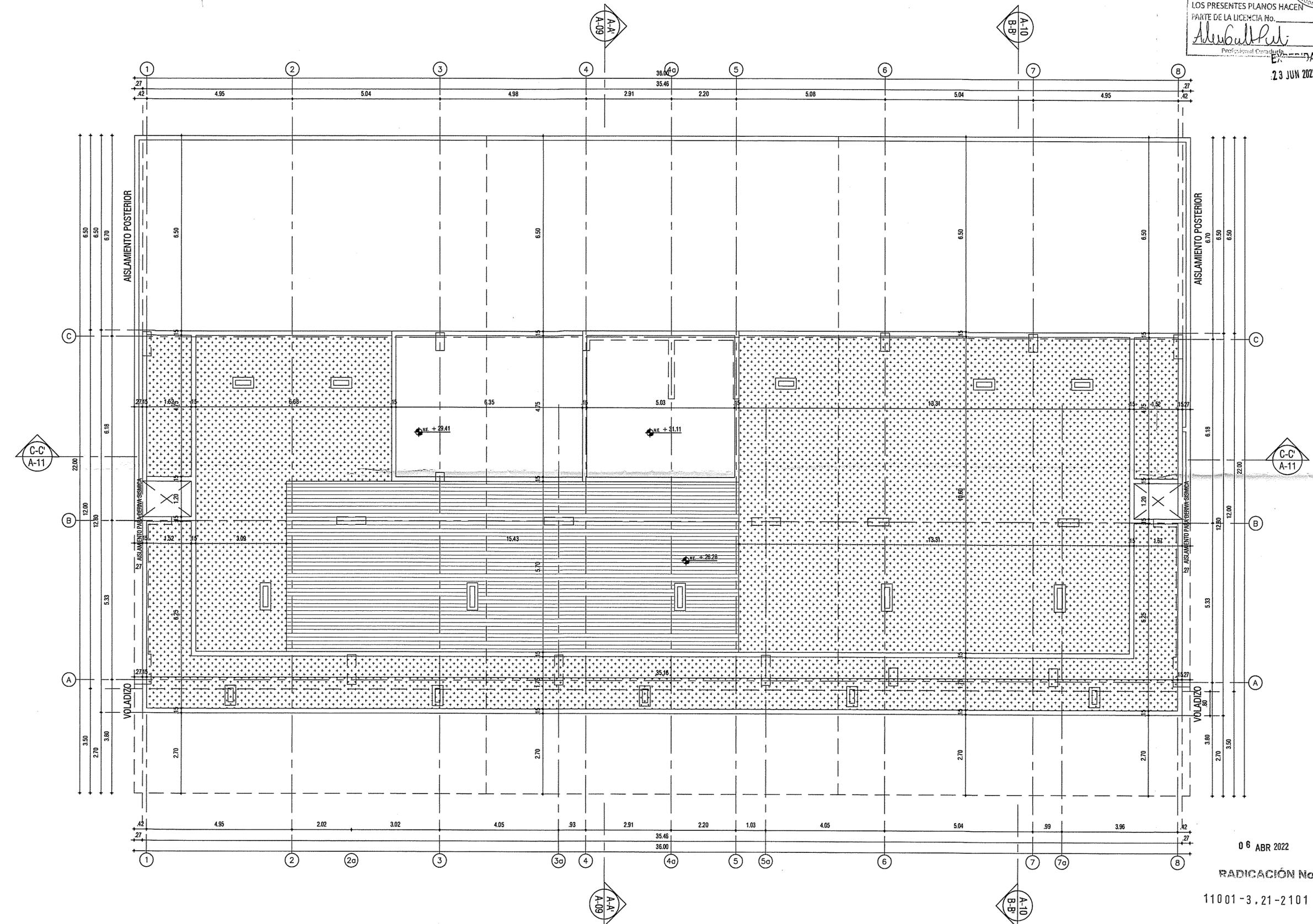
Construccion Responsable
Carlos Alberto Padilla
 Ing. Carlos Alberto Padilla
 MT Prof. 25202-28355CND

Construye :
 CONSTRUCCIONES ISARCO SAS
 NIT 880.528.092-5

NOTA
IMPORTANTE
 Valido para todos los planos arquitectonicos
 *NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO
 *La informacion de los planos Arquitectonicos PREVALECE sobre los demas planos.
 *Se actualizan espesores y dimensiones de elementos estructurales despues de revision del plano estructural.
 1. La responsabilidad del diseño constructivo de los elementos no estructurales recae en los profesionales, técnicos o obreros que elaboran los planos constructivos. La responsabilidad del Aparejo Técnico estructural que los elementos no estructurales que se realicen en la edificación seleccionada estan en capacidad de cumplir el grado de desempeño especificado durante las 4, 5, 6 y 7 de la tabla 3.01.01.
 El constructor debe informar al propietario de los costos de aumento un grado de desempeño especifico, el cual puede tener una duracion al respecto.
 2. Los muros y los elementos no estructurales del edificio deben ser capaces de la estructura del momento y columna. Las columnas estructurales por el momento deben ser capaces de resistir las cargas de momento y columna. Las columnas estructurales de otros tipos deben ser capaces de resistir las cargas de momento y columna. En el caso de muros no estructurales, el momento y columna deben ser capaces de resistir las cargas de momento y columna. En el caso de muros no estructurales en concreto, deberá ser apropiados por el momento calculado de la columna y por los respectivos muros.
 3. En responsabilidad de los diseñadores de momento, de la supervisión técnica, de los profesionales, técnicos o obreros que elaboran los planos constructivos de los elementos no estructurales del edificio, se debe garantizar la correcta construcción de los mismos, en particular, aquellos que puntalizan el desempeño de la estructura diseñado por otros. Cuando sea necesario, el diseñador debe proporcionar información referente al momento de la estructura del edificio, deberá ser apropiados por el momento calculado de la columna y por los respectivos muros.
 4. La informacion contenida en este plano arquitectonico y de caracter general. La informacion contenida en este plano arquitectonico y de caracter general. La informacion contenida en este plano arquitectonico y de caracter general. La informacion contenida en este plano arquitectonico y de caracter general.

06 ABR 2022
 RADICACION No.
 11001-3.21-2101

ARQ - G
A | 06
PESETARQ
 ARQUITECTOS



CURADORA LISTA
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TORÓN
 11001-3-22-1506
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA No.
Almudena
 EXP. No. 23 JUN 2022

PESETARQ
 ARQUITECTOS

Proyecto :
 Edificio
TRIBECA 94
 Apartamentos VIS (112 UND)
 Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
 Bogotá DC

Contiene :
 - FACHADA
 PRINCIPAL
 OCCIDENTAL

Proyecto	PESETA ARQUITECTOS SAS
Código	AZUL INMOBILIARIO SAS
Localización	Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
Archivo	Castellana 94_v.1.6.dwg
Dibujo - Reviso	PESETARQ-AP
Fecha	03/12/2021
Escala	1:100

Arquitecto Proyectista
Almudena
 Alc. Almudena Peña Baral
 MT. 42526203-7983905
 Peseta Arquitectos SAS

Elementos No Estructurales
Jose Luis
 Ing. José Luis Reyes Gómez
 MT Prof. 25202-43198CND

Constructor Responsable
Carlos
 Ing. Carlos Alberto García Padilla
 MT Prof. 25202-28356CND

Construye :
 CONSTRUCCIONES ISARCO SAS
 NIT 880.528.092-5

NOTA
 IMPORTANTE
 Valida para todos los planos arquitectónicos
 *NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO
 * La información de los planos Arquitectónicos PREVALECE sobre los demás planos.
 * Se adjuntan espesores y dimensiones de elementos estructurales después de revisar los planos arquitectónicos.
 1. La responsabilidad del diseño técnico de los elementos no estructurales recae en los profesionales, ingenieros o arquitectos que elaboran los planos arquitectónicos. La responsabilidad del diseño técnico de los elementos no estructurales que se incluyen en la edificación arquitectónica recae en el profesional que elabora el proyecto arquitectónico (artículo 452.2 y 453 de la Ley 1733 de 2014).
 El constructor debe informar al propietario de los costos de asumir un grado de desempeño mayor, el cual puede tener una posición al respecto.
 2. Los muros y los elementos no estructurales del edificio deben soportar de la estructura del momento y el viento. Los sistemas estructurales por el momento serán revisados por el arquitecto, el constructor y el supervisor técnico de obra, quienes deberán de estar de acuerdo en la ejecución de los trabajos, en el momento de la construcción de los elementos no estructurales, en particular, aquellos que puedan afectar el desempeño de los elementos estructurales por sí mismos (Art. 453 de la Ley 1733 de 2014). La información referente al comportamiento de la estructura del edificio, deberá ser proporcionada por el ingeniero calculista de la obra, o por los respectivos fabricantes.
 3. La responsabilidad de los dispositivos eléctricos, de la gestión térmica, de los sistemas de ventilación, de los sistemas de iluminación y de los sistemas de protección contra incendios, recae en el profesional que elabora los planos arquitectónicos, en particular, aquellos que puedan afectar el desempeño de los elementos estructurales por sí mismos (Art. 453 de la Ley 1733 de 2014). La información referente al comportamiento de la estructura del edificio, deberá ser proporcionada por el ingeniero calculista de la obra, o por los respectivos fabricantes.
 4. La información contenida en este plano es preliminar y de carácter general. Las modificaciones técnicas, estructurales y constructivas deberán ser hechas en los planos de detalle arquitectónico y en los planos de ejecución respectivos. Cualquier modificación que se encuentre en la información contenida en estos planos debe consultarse con el arquitecto.

06 ABR 2022
 RADICACIÓN No.
 11001-3.21-2101

ARQ - G
 A | 07
PESETARQ
 ARQUITECTOS





CUIADORA URBANA 31
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TORGON
 11001-3-22-1505
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN
 PARTE DE LA LICENCIA No.
Ana María Cadena Torgon
 Profesional Ciudadela

EXPECIDA
 23 JUN 2022

PESEARQ
 ARQUITECTOS

Proyecto :
 Edificio
TRIBECA 94
 Apartamentos VIS (112 UND)
 Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
 Bogotá DC

Contiene :
 - FACHADA
 POSTERIOR
 ORIENTAL

Proyecto	PESEARQ ARQUITECTOS SAS
Codigo	AZUL INMOBILIARIO SAS
Localización	Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
Archivo	Castellana 94_v.1.6.dwg
Dibujo - Revlso	PESEARQ-AP
Fecha	03/12/2021
Escala	1:100

Arquitecto Proyectista
Ana María Cadena Torgon
 Arq. Andrés Peña Bernal
 NIT 4252000-78983095
 Peseta Arquitectos SAS

Elementos No Estructurales
José Luis Reyes Gómez
 Ing. José Luis Reyes Gómez
 MT Prof. 25202-43196CND

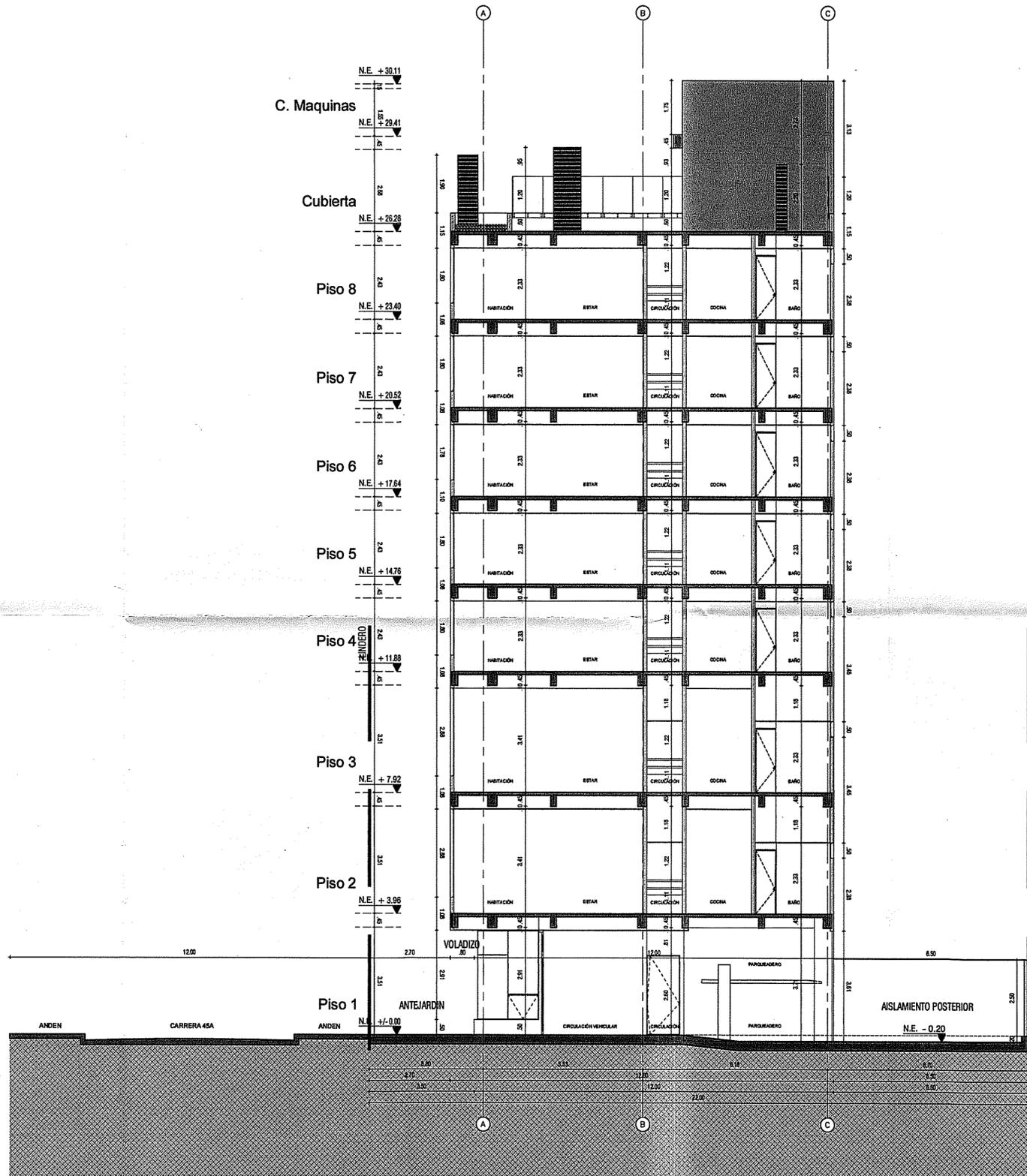
Constructor Responsable
Carlos Alberto Ospina Pravia
 Ing. Carlos Alberto Ospina Pravia
 MT Prof. 25202-25355CND

Construye :
 CONSTRUCCIONES ISARCO SAS
 NIT 860.528.092-5

NOTA
IMPORTANTE
 Vale para todo el plano arquitectónico
 *NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO
 La información de los planos Arquitectónicos PREVALECE sobre los datos
 de planta.
 *Se actualizan espesores y dimensiones de elementos estructurales después de
 revisión del plano estructural.
 1. La responsabilidad del cumplimiento de los elementos no estructurales recae en
 el profesional, bajo cuya dirección se elabora el diseño de dichos elementos.
 La responsabilidad del cumplimiento de los elementos no estructurales recae en
 el profesional que se encarga de la aplicación de los elementos no estructurales en
 el plano de desarrollo especificado en los artículos 4.2 y 4.3 de la
 Ley 1733 de 2014.
 El constructor debe informar al propietario de los costos de asumir un grado de
 cumplimiento, el cual puede tener una medida de riesgo.
 2. Los muros y los elementos no estructurales del edificio deben apoyarse de la
 estructura del mismo (base y columnas). Las opciones basadas en el aspecto
 de los muros deben ser compatibles, al constructivo y al supervisor técnico de la obra.
 Cuando se trate de muros de concreto, se debe considerar la posibilidad de adoptar
 el uso de muros de concreto.
 El diseñador debe considerar los análisis de las representaciones gráficas de fachadas,
 así como los otros elementos no estructurales en concreto, deberán ser
 proporcionales por el volumen calculado de la obra, con los respectivos
 sobrecargas.
 3. Es responsabilidad de los diseñadores técnicos, de la supervisión técnica, de los
 profesionales, arquitectos e ingenieros de los elementos no estructurales del
 edificio, en particular, cuando se trate de fachadas, el cumplimiento de la
 información referida al cumplimiento de la estructura del edificio, deberá ser
 controlada por el profesional.
 4. La información contenida en este plano es arquitectónica y de carácter general.
 Las especificaciones técnicas, constructivas y de materiales no estructurales del
 plano de detalle arquitectónico y en los planos de ejecución respectiva. Cuando
 exista información de ejecución en el plano de detalle arquitectónico, el plano de
 detalle debe consultarse con el arquitecto.

06 ABR 2022
 RADICACIÓN No.
 11001-3.21-2101

ARQ - G
A | 08
PESEARQ
 ARQUITECTOS




CURADORA URBANA
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
 11001-3-22-1505
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA NO. *Andrés Peña*
 Profesional Curadora

EXPEDIDA
 23 JUN 2022

PESETARQ
ARQUITECTOS

Proyecto :
Edificio
TRIBECA 94
 Apartamentos VIS (112 UND)
 Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
 Bogotá DC

Contiene :
 - CORTE
 TRANSVERSAL B - B'

Proyecto
PESETA ARQUITECTOS SAS
Código
AZUL INMOBILIARIO SAS
Localización
Carrera 45A No. 94 - 66 / 70 / 74
Archivo
Castellana 94_v.1.6.dwg
Dibujo - Reviso
PESETARQ-AP
Fecha
03/12/2021
Escala
1:100

Arquitecto Proyectista

 Arq. Andrés Peña Bernal
 MT. 42522003-79583005
 Peseta Arquitectos SAS

Elementos No Estructurales

 Ing. José Luis Reyes Gómez
 MT Prof. 25202-43198CND

Constructor Responsable

 Ing. Carlos Alberto Gámez Padilla
 MT Prof. 25202-28355CND

Construye :
 CONSTRUCCIONES ISARCO SAS
 NIT 890.528.092-5

NOTA
IMPORTANTE
 Véase para todos los planos arquitectónicos
 * NO TOMAR MEDIDAS EN EL PLANO
 La información de los planos Arquitectónicos PREVALECE sobre los datos de planta.
 * De actualizaciones y dimensiones de elementos estructurales después de revisión del plano estructural.
 1. La responsabilidad del diseño estructural de los elementos no estructurales recae en los profesionales, ingenieros o arquitectos que elaboran los planos de dichos elementos. La responsabilidad del proyecto estructural recae en los profesionales que elaboran los planos de dichos elementos. El presente documento es un producto de desarrollo profesional conforme al artículo 175 de la Ley 1733 de 2014.
 El constructor debe informar al propietario de los costos de construcción de los elementos no estructurales y de los costos de mantenimiento de dichos elementos.
 2. Los muros y los elementos no estructurales del edificio deben apoyarse en la estructura del mismo piso y columna. Las columnas estructurales por su aspecto deben ser diseñadas por el arquitecto, el constructor y el supervisor técnico de obra, de acuerdo con el artículo 175 de la Ley 1733 de 2014.
 3. En caso de que los elementos no estructurales se apoyen en columnas, deberá ser proporcionado por el propietario un plano de ubicación de las columnas, de acuerdo con el artículo 175 de la Ley 1733 de 2014.
 4. En responsabilidad de los diseñadores estructurales, de la supervisión técnica, de los propietarios, constructores e inspectores de los elementos no estructurales de la construcción de los edificios, en particular, respecto a la ubicación de los elementos no estructurales, se debe tener en cuenta la información contenida en el artículo 175 de la Ley 1733 de 2014. La información contenida en este plano arquitectónico es de carácter general. La información contenida en este plano arquitectónico y de carácter general, no debe ser utilizada para la construcción de los elementos no estructurales. Cuando se requiera información adicional, se debe consultar con el arquitecto.
 La información contenida en este plano arquitectónico y de carácter general, no debe ser utilizada para la construcción de los elementos no estructurales. Cuando se requiera información adicional, se debe consultar con el arquitecto.

06 ABR 2022
RADICACIÓN No.
 11001-3.21-2101

ARQ - G
A | 10
PESETARQ
 ARQUITECTOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO DE INGRESOS Y GASTOS

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

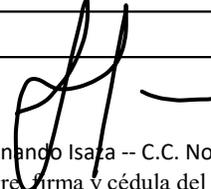
I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	viernes, 13 de mayo de 2022
SOLICITANTE:	CONSTRUCCIONES ISARCO SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	TRIBECA 94		
DIRECCIÓN:	Cra 45a No.94-70		
APARTAMENTOS: 112	CASAS: 0	LOTES: 0	
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			792 m²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			6,301 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			3,632 m²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			4,653 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ²	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 4,990,581	1,374 \$/m²	29.5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 7,530,806	2,073 \$/m²	44.6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 3,110,567	856 \$/m²	18.4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 476,797	131 \$/m²	2.8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 792,146	218 \$/m²	4.7%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 16,900,896	4,653 \$/m²	100%

IV. VENTAS			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 18,835,670	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1,934,774 10.3%

V. FINANCIACIÓN		
Fuente de financiación	Valor (miles de \$)	% financiado
13. RECURSOS PROPIOS:	\$ 3,000,000	17.8%
14. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:		0.0%
15. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 3,000,000	17.8%
16. VENTAS DEL PROYECTO:	\$ 10,900,896	64.5%
17. OTROS:	\$ 0	0.0%
18. TOTAL RECURSOS:	\$ 16,900,896	100%

 Luis Fernando Isaza -- C.C. No.79.150.064 Nombre, firma y cédula del Solicitante	 Lili Patricia Serrano Mantilla -- C.C. No. 37.844.032 Nombre, firma y cédula de quien lo elaboró
--	--

PRESUPUESTO FINANCIERO DE INGRESOS Y GASTOS

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

1. **ÁREA DE LOTE UTILIZADA PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados, correspondiente al terreno en el que se construyen las unidades de vivienda de esta radicación.
2. **COSTO DEL m² DE LOTE UTILIZADO PARA ESTA RADICACIÓN (\$/m²):** Es el cociente entre el valor del terreno y el área del lote utilizada para esta radicación.
3. **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN UTILIZADA PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados, correspondiente al total de construcción utilizada para esta radicación.
4. **COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN UTILIZADO PARA ESTA RADICACIÓN (\$/m²):** Es el cociente entre el Costo Total del Proyecto y el Area Total de Construcción de esta radicación.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

5. **TERRENOS:** Valor del lote utilizado para esta radicación.
6. **COSTOS DIRECTOS:** Sumar todos los costos directos para esta radicación.
7. **COSTOS INDIRECTOS:** Por exclusión, otros costos del proyecto diferentes a Terrenos, Costos Directos, Costos Financieros y Gastos de Ventas.
8. **GASTOS FINANCIEROS:** Corresponde a los intereses, comisiones y demás gastos financieros asociados a la financiación del proyecto.
9. **GASTOS DE VENTAS:** Son las erogaciones relacionadas con la promoción y venta del proyecto.
10. **COSTO TOTAL DEL PROYECTO** para la etapa o unidades de esta radicación de documentos: Es la suma de los ítems anteriores. Los valores de la columna *Costo por m²* resultan de dividir el valor entre el área de construcción usada para esta radicación.

VENTAS

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

11. **VALOR TOTAL DE VENTAS:** Es el pronóstico de las todas las ventas, incluídas las Viviendas, Garajes, depósitos, locales, etc.
12. **UTILIDAD EN VENTAS:** Es la diferencia entre el Valor Total de Ventas y el Costo Total del Proyecto, expresada en pesos y en términos porcentuales.

FINANCIACION

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

13. **RECURSOS PROPIOS:** Aquellos disponibles patrimonialmente y que serán destinados a la financiación del proyecto objeto de esta radicación. También incluye la previsión de recursos provenientes de capitalizaciones futuras.
14. **CREDITO DE ENTIDAD FINANCIERA:** Recursos otorgados por entidades financieras. Deben soportarse con las certificaciones y cuando se trate de crédito hipotecario con las prorratas correspondientes, para lo cual debe diligenciar y anexar el formato de Certificación de entidad financiera.
15. **CREDITO DE PARTICULARES:** Estos recursos deben estar acreditados con la declaración de renta del año anterior de cada una de las personas que financian. Carta(s) de compromiso para financiar el proyecto, indicando la cuantía.
16. **VENTAS DEL PROYECTO:** Recursos producto de las ventas que serán destinados a la financiación del proyecto.
17. **OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN:** Indique cuál fuente de financiación es? Debe ser diferente a las anteriormente mencionadas. Debe anexar documentos pertinentes y suficientes que soporten esta financiación.
18. **TOTAL RECURSOS:** Es la suma de todos los recursos provenientes de las diferentes fuentes de financiación.

NOTAS:

* La información debe firmarse en original por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica y por quien lo elaboró.

** El presupuesto financiero debe corresponder exclusivamente al proyecto y etapa(s) objeto de esta radicación de documentos e incluye tanto lo relacionado con vivienda, como los demás usos, como: Locales, parqueaderos, depósitos, etc.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: **jueves, 16 de marzo de 2023**
SOLICITANTE: **CONSTRUCCIONES ISARCO SAS**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	TRIBECA 94		
DIRECCIÓN:	CR 45A 94 70		
APARTAMENTOS:	112	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	792 m²		
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	6.362.081 \$/m²		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	3.632 m²		
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	5.254.852 \$/m²		

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 5.038.768	1.387.204 \$/m²	26,4%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 9.610.371	2.645.794 \$/m²	50,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 3.510.730	966.526 \$/m²	18,4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 335.552	92.380 \$/m²	1,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 591.884	162.949 \$/m²	3,1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 19.087.305	5.254.852 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 21.241.920	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2.154.615	10,1%
----------------------------	----------------------	------------------------	---------------------	--------------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 5.038.768	26,4%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 4.678.537	24,5%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 3.000.000	15,7%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 6.370.000	33,4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 19.087.305	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 CRISTIAN STEVEN RUIZ Revisor Fiscal T.P. 298.245-T Designado por VENTUS CONSULTORES SAS TR.2444 FIRMA CONTADOR O REVISOR FISCAL - T.P. #:
--	---

Bogotá D.C., 23 de noviembre 2022

Señores,
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
BOGOTA D.C

Referencia: **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué , actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**, previas las instrucciones de la sociedad **CONSTRUCCIONES ISARCO S A S**, quien para estos efectos actúa en calidad de FIDEICOMITENTES, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación de los siguientes predios:

DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA
CASA LOTE KR 45A # 94 - 74	050C-503440
CASA LOTE KR 45A # 94 - 66 CS 19 MZ 2	050C-1280638
CASA LOTE KR 45A # 94 - 70 CS 18 MZ 2	050C-144757

Debe quedar claro que con otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo de proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lotes(s) que conforman el fideicomiso.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los once (11) días del mes de noviembre del 2022.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por
Naftali Gómez
Acosta
Fecha: 2022.12.05
07:17:33 -05'00'

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué - Tolima
Representante Legal ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
como vocera del FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94
Revisó: *Naftali Gómez Acosta*
Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios
Elaboró: *Wendy Rodriguez*

www.alianza.com.co

INIRCO S.A.S.

Antes Inversiones Isaza y Robledo y Cía. Ltda.
NIT 860.027.583-1

Bogotá, 2 noviembre de 2022

Señores:

CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.

Aten: Sandra Milena Jaimes Gelvez

Representante Legal

Calle 103 N° 19-60 piso 4

Ciudad

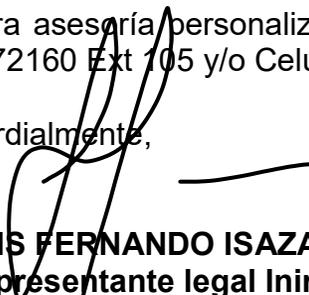
Apreciados Señores, reciban un cordial saludo de parte de Inirco S.A.S.

Por medio de la presente les informamos la aprobación del crédito solicitado para desarrollar el proyecto Tribeca 94 apartamentos:

Condiciones del Crédito	
Solicitante:	Construcciones Isarco S.A.S. Nit 860.528.092-5
Fideicomiso:	Proyecto Tribeca 94 – Alianza Fiduciaria S.A.
Valor Aprobado:	\$3.000.000.000 millones de pesos m/cte
Plazo:	6 Meses
Amortización:	Capital: Al vencimiento Pago de intereses: Mensuales
Tasa de Interés:	La vigente aprobada en el momento del desembolso, pagaderos mes vencido.
Condiciones:	La fuente de pago será un mayor valor de las prorratas de las unidades del proyecto Tribeca 94.
Garantía:	Hipoteca abierta sin límite de cuantía del lote donde se desarrollará el proyecto Tribeca 94.
Firma del Pagaré:	Se requiere: Firmas de los Representante legales de Fideicomiso Proyecto Tribeca 94 - Alianza Fiduciaria S.A., Construcciones Isarco S.A.S.
Observaciones:	
<ol style="list-style-type: none">1. El desembolso del crédito está condicionado a la presentación de la hipoteca en primer grado a favor de Inirco S.A.S, con su correspondiente certificado de tradición y libertad.2. Esta aprobación estará vigente hasta el 31 de diciembre del año 2023 para utilizar el cupo; vencido este plazo, se dará el crédito por no utilizado. Por ello, lo invitamos a presentar su proyecto de construcción antes del vencimiento del crédito.3. Inirco S.A.S. Se reserva el derecho de analizar las condiciones financieras y el respaldo de la sociedad a partir de esta comunicación. Si a juicio de Inirco S.A.S se presenta alguna modificación, cambio, deterioro, o cualquier otra circunstancia que modifique el riesgo del crédito, existe la posibilidad de no efectuar el desembolso.4. Este crédito se realiza de forma provisional, el cual será subrogado en el momento en que sea aprobado el crédito constructor para el proyecto Tribeca 94 por parte del Banco Davivienda.5. El acreedor hipotecario se obliga a liberar las unidades que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen hipotecario que afecte cada unidad, a medida que se vayan escriturando a los compradores del proyecto.	

Para asesoría personalizada o información adicional, llámenos a la Gerencia, PBX 2572160 Ext 105 y/o Celular 313-4888446.

Cordialmente,


LUIS FERNANDO ISAZA ROBLEDO
Representante legal Inirco S.A.S

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3		11001-3-21-2101	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-3-22-1505		07-Dec-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORÍA: III	
23 JUN 2022	05 JUL 2022		
Dirección: KR 45A 94 66(ACTUAL) / KR 45A 94 70 (ACTUAL) / KR 45A 94 74(ACTUAL)			

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada.

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA (1) EDIFICACIÓN DE SIETE (7) PISOS HABITABLES Y UNO (1) NO HABITABLE DESTINADO A CIENTO DOCE (112) UNIDADES DE VIVIENDA V.I.S. CON CATORCE (14) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, SEIS (6) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DE LOS CUALES UNO (1) ESTA HABILITADO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, Y DOCE (12) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 45A 94 66 / KR 45A 94 70 / KR 45A 94 74 con CHIP AAA0057LFOE / AAA0057LFPP / AAA0057LFRU y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C1280636 / 50C144787 / 50C503440 en el lote 17, 18, 19, manzana 2 de la urbanización LA CASTELLANA SECTOR NORTE (Localidad BARRIOS UNIDOS). Titular(es): CITY PARKING S.A.S (CC/NIT 830050619-3) / INVERSIONES RODRIGUEZ ARIAS Y CIA SAS (CC/NIT 86054082-8) / TOBIAN DURAN HILIANA SANDRA PATRICIA (CC/NIT 39785607) . Constructor Responsable: GARCÍA PADILLA CARLOS ALBERTO co. 79348540 Mat. 2520228355 CND

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004)	UPZ No.21 (LOS ANDES)	SEC. NORM: 11-USOS: II EDIFIC: B	
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	DENSIFICACIÓN MODERADA
1.2 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						
DESCRIPCIÓN USO		DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIVRES	VIS-PUB	BICICL.	Sec.demanda:	B	Sistema:	Loteo Individual
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		V.I.S	NO APLICA	112	14	6	12	Estrato:	5		
Usos específicos: [VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.]											

3. CUADRO DE AREAS									
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		TRIBECA 94							
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.							
		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	
LOTE	792.00	VIVIENDA	3650.52	0.00	0.00	3.650.52	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	0.00	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	428.97	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	3203.35	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	3632.32	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	3650.52	0.00	0.00	3650.52	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR				N.A.			DEMOLICIÓN TOTAL
LIBRE PRIMER PISO	363.03	TOTAL CONSTRUIDO				3632.32			M. LINEALES DE CERRAMIENTO
									91.71

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	7		a. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	26.28		b. AISLAMIENTO		Mts		NIVEL		
c. SOTANOS	NO		a. LATERAL		N.A.		3.50 MTS POR KR 45A		
d. SEMISOTANO	NO		b. LATERAL 2		N.A.		N.A.		
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR		6.50		b. CERRAMIENTO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2		N.A.		TERRENO		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.		N.A.		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO		f. EMPATES PATIO		N.A.		c. VOLADIZO		
i. INDICE DE OCUPACION	0.54		g. OTROS		N.A.		N.A.		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.50				N.A.		0.80 MTS POR KR 45A		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS		
DESTINACIÓN	Mts	%	a. TIPO DE CIMENTACIÓN		VIGAS DE AMARRE - DADOS - PILOTES PREEXCAVADO		DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
ZONAS VERDES Y RECR.	482.91	72	b. TIPO DE ESTRUCTURA		PÓRTICOS/MUROS CONCRETO REFORZADO -DMO-		0.00		
SERVICIOS COMUNALES	209.10	31	c. METODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ÚLTIMA		N.A.: No aplica, G.A. Gestion(es) anterior(es)		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO		EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta		
			e. ANALISIS SISMICO		FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE				
			f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL				
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.		SI				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (12) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (17) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / MEMORIAS MEDIOS DE EVACUACIÓN (1) / PLANOS MEDIOS DE EVACUACIÓN (5)

6. PRECISIONES

1.) AREA Y LINDEROS SEGUN TITULOS DE PROPIEDAD Y EN PLANO DE LOTEO. 2.) LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO. PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS. 3.) EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 300 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 4.) SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AERÉAS ELÉCTRICAS Y DE TELÉFONOS. 5.) LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. 6.) EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1077/15. ASÍ MISMO Y EN COORDINACIÓN LA LEY 1114/06 SE PREVEN DOS (2) UNIDADES DE VIVIENDA HABILITADAS A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. 7.) LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DUPLICADOR DEL PROYECTO ES OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NOS. 50C-1280636 Y 50C-144787 SE ENCUENTRA REGISTRADA LA CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN, Y EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50C-503440 EN LA ANOTACIÓN NO. 12 SE ENCUENTRA LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DEL EFECTO PLUSVALÍA, RAZÓN POR LA CUAL MEDIANTE RECIBO DE PAGO POR PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA CONVENIO DE RECAUDA NO. 1162884, SE ACREDITO EL VALOR CANCELADO CORRESPONDIENTE AL PAGO DE LA PLUSVALÍA CON FECHA 28 DE FEBRERO DE 2022. 9.) EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGÚN TÍTULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACIÓN SISMICA DECRETO DISTRICTAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO A.9, TÍTULOS J-K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TÍTULO H NSR10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JOSE ALIRIO GUZMAN ESPINÁ

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Firma Curadora
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>

	Arg. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACION	PÁGINA	
	Curadora urbano 3		11001-3-21-2101	2	
Licencia de Construcción			FECHA DE RADICACION		
11001-3-22-1505			07-Dec-2021		
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA		CATEGORÍA: III		
23 JUN 2022	05 JUL 2022				
Dirección: KR 45A 94 66(ACTUAL) / KR 45A 94 70 (ACTUAL) / KR 45A 94 74(ACTUAL)					
7. IMPUESTOS					
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320003473	2022-06-17	2022-06-22	3832.32	\$111.764.000,00

8. 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.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

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.

Solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente(NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de quince (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 el nuevo profesional, quien 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 I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones 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 el Código Nacional de Policía y Convivencia, 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 municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario 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 y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (párrafo 3 del artículo 6 de la Ley Ley 1796 de 2016).



Referencia: Expediente No. 11001-3-21-2101
Radicación por correspondencia No. 011160 - 013339

RESOLUCIÓN No. 11001-3-22-2485 de 10/11/2022

Por medio de la cual se autoriza el cambio de titular de la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022 en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, otorgada por la Curaduría Urbana 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, para el predio ubicado en la KR 45A 94 66(ACTUAL) / KR 45A 94 70 (ACTUAL) / KR 45A 94 74(ACTUAL), de la urbanización La Castellana Sector Norte, de la localidad de Barrios Unidos.

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que para el predio ubicado en la KR 45A 94 66(ACTUAL) / KR 45A 94 70 (ACTUAL) / KR 45A 94 74(ACTUAL) con matrícula inmobiliaria No. 50C1280638 / 50C144757 / 50C503440 CHIP AAA0057LFOE / AAA0057LFPP / AAA0057LFRU, de la urbanización La Castellana Sector Norte, de la localidad de Barrios Unidos, la Curaduría Urbana 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, expidió la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022 en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, con vigencia de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 05 de julio de 2022, CITY PARKING S.A.S. con Nit. 830050619 / INVERSIONES RODRIGUEZ ARIAS Y CIA SAS. Con Nit. 860504082 / TOBIAN DURAN HILIANA SANDRA PATRICIA, identificada con cédula de ciudadanía No. 39785607.

Que, mediante radicaciones Nos. 011160 - 013339 de este despacho, ABEL FELIPE GUEVARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.755.973 representante legal de la sociedad AZULADO INMOBILIARIO SAS – LUIS FERNANDO ISAZA ROBLEDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.150.064, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCCIONES ISARCO SAS, sociedades que obran en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso Proyecto Tribeca 94, solicitó el cambio de titular contemplado en la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022 en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, ejecutoriada el 05 de julio de 2022.

Que, junto con la radicación anteriormente mencionada, se aportó:

- Copia del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1280638 / 50C144757 / 50C503440, en el cual obra como titular ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de las sociedades AZULADO INMOBILIARIO SAS – CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S. en calidad de Fideicomitentes.



Por medio de la cual se autoriza el cambio de titular de la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022 en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, otorgada por la Curaduría Urbana 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, para el predio ubicado en la KR 45A 94 66(ACTUAL) / KR 45A 94 70 (ACTUAL) / KR 45A 94 74(ACTUAL), de la urbanización La Castellana Sector Norte, de la localidad de Barrios Unidos.

- Copia de la Licencia de Construcción 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022, ejecutoriada el 05 de julio de 2022.
- Certificación de fideicomitente expedida por Alianza Fiduciaria
- Solicitud cambio titular Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022.

Que, sobre la titularidad, el artículo, 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1783 de 2021, establece:

"Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria".

Que el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, prescribe:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

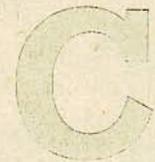
La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensas a favor del curador urbano. Resaltado fuera del original

Que la solicitud de modificación del titular de la licencia mencionada es procedente, de acuerdo con la documentación aportada y no varía la decisión técnica adoptada en la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022, ejecutoriada el 05 de julio de 2022.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3, **ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN,**





Continuación Resolución No. 11001-3-22-2485 de 10/11/2022

Por medio de la cual se autoriza el cambio de titular de la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022 en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, otorgada por la Curaduría Urbana 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, para el predio ubicado en la KR 45A 94 66(ACTUAL) / KR 45A 94 70 (ACTUAL) / KR 45A 94 74(ACTUAL), de la urbanización La Castellana Sector Norte, de la localidad de Barrios Unidos.

RESUELVE

ARTICULO 1º Reconocer el cambio de titular de la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022, en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, ejecutoriada el 05 de julio de 2022, otorgada por la Curaduría Urbana 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, para el predio de la KR 45A 94 66(ACTUAL) / KR 45A 94 70 (ACTUAL) / KR 45A 94 74(ACTUAL), de la urbanización La Castellana Sector Norte, de la localidad de Barrios Unidos, y tener como titulares a las sociedades AZULADO INMOBILIARIO SAS, con Nit. 901.556.142-2- CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S, con Nit. 860.528.095-5, en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso Proyecto Tribeca 94, de conformidad con el contenido de los Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C1280638 / 50C144757 / 50C503440, correspondiente al predio.

ARTICULO 2º Se mantienen los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. LC LC 11001-3-22-1505 del 23 de junio de 2022, ejecutoriada el 05 de julio de 2022.

ARTICULO 3º La presente Resolución debe comunicarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella no procede recurso. En el evento en que la comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



Ana María Cadena Tobón
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 3

Elaboró: Diana Rueda. -
Revisó: María Claudia Ardila Morales -





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

Certificado generado con el Pin No: 230106247770104150

Nro Matrícula: 50C-144757

Pagina 1 TURNO: 2023-5268

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-12-1973 RADICACIÓN: 730124075 CON: DOCUMENTO DE: 17-12-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0057LFPFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION UBICADA EN EL BARRIO LA CASTELLANA JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA MARCADO CON EL # 18 DE LA MANZANA 2 TIENE UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE 412.50 VARAS CUADRADAS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:"NORTE EN 22.00 METROS CON EL LOTE # 17 DE LA MISMA MANANA; POR EL SUR EN EXTENSION DE 22.00 METROS CON EL LOTE #19 DE LA MISMA MANZANA POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 12.00 METROS CON EL LOTE #4 DE LA MISMA MANZANA; POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 12 METROS CON LA CARRERA 28 DE BOGOTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 45A 94 70 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 28 94A-40 LOTE 18 MANZANA 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-11-1958 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5703 del 20-09-1958 NOTARIA QUINTA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$21,862.5

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA

A: YOUNG VDA DE MEJIA JUANA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-04-1959 Radicación:

Doc: ESCRITURA 120 del 26-01-1959 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$24,750

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230106247770104150

Nro Matrícula: 50C-144757

Pagina 2 TURNO: 2023-5268

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

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

DE: YOUNG VDA DE MEJIA JUANA

A: SHARBANY DAVID

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-02-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2585 del 22-06-1961 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$25,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SHARBANY DAVID

A: PE/A DE SARASTI ELVIA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-1962 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 20-10-1962 JUEZ 9 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: PE/A DE SARASTI ELVIA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3389 del 22-07-1965 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$205,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PE/A DE SARASTI ELVIA

A: GUTIERREZ DE RODRIGUEZ GEORGINA

X

A: RODRIGUEZ AREVALO TOMAS

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-04-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1455 del 10-04-1967 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$280,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ DE RODRIGUEZ GEORGINA

DE: RODRIGUEZ AREVALO TOMAS

A: CALDERON RODRIGUEZ SALVADOR

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-04-2004 Radicación: 2004-38296

Doc: ESCRITURA 1031 del 26-04-2004 NOTARIA 25 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$190,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230106247770104150

Nro Matrícula: 50C-144757

Pagina 3 TURNO: 2023-5268

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

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

DE: CALDERON RODRIGUEZ SALVADOR

CC# 394409

A: SERVICIOS MEDICOS Y OFTALMOLOGICOS LIMITADA Y/O SERVIOFTALMOS LTDA.

NIT# 8002334718 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-06-2006 Radicación: 2006-54307

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 00320 del 17-03-2006 PLANEACION DISTRITAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA ESTE Y OTROS

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL- ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-05-2007 Radicación: 2007-56897

Doc: ESCRITURA 1173 del 15-05-2007 NOTARIA 25 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$187,616,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SERVICIOS MEDICOS Y OFTALMOLOGICOS LIMITADA Y/O SERVIOFTALMOS LTDA.

NIT# 8002334718

A: CONSTRUCLINICAS S.A.

NIT# 8301051929 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-03-2013 Radicación: 2013-19910

Doc: OFICIO 2595 del 21-01-2013 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA -DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-03-2013 Radicación: 2013-24283

Doc: ESCRITURA 8427 del 14-09-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$434,582,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCLINICAS S.A.

NIT# 8301051929

A: FIDUCIARIAA DE OCCIDENTE S.A.

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-04-2014 Radicación: 2014-32848



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

Certificado generado con el Pin No: 230106247770104150

Nro Matrícula: 50C-144757

Pagina 5 TURNO: 2023-5268

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

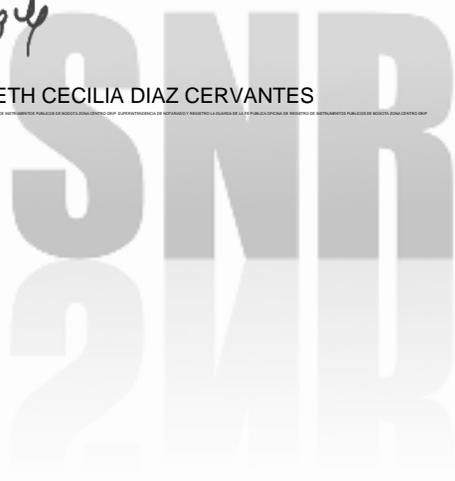
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-5268

FECHA: 06-01-2023

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: 230106619370104151

Nro Matrícula: 50C-503440

Pagina 1 TURNO: 2023-5270

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:09 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-05-1979 RADICACIÓN: 1979-34975 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 08-05-1979

CODIGO CATASTRAL: AAA0057LFRUCOD CATASTRAL ANT: 94 A 13 12

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE DISTINGUIDO CON EL # 12 DE LA MANZANA 2 DE LA URBANIZACION LA CASTELLANA CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 412.50 V2. Y LINDA NORTE A EXTENSION DE 22 M CON EL LOTE MARCADO CON EL # 16 DE LA MISMA MANZANA SUR. EN IGUAL EXTENSION DE 22 M CON EL LOTE MARCADO CON EL # 18 DE LA REFERIDA MANZANA POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 12 MTS. CON EL LOTE MARCADO CON EL # 3 DE LA MENCIONADA MANZANA Y POR EL OCCIDENTE EN IGUAL EXTENSION DE 12 MTS. CON LA CARRERA 28 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:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 45A 94 74 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 28 # 94-A-50

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-04-1958 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1467 del 22-03-1958 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPA/IA DE INVERSIONES BOGOTA

A: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-1960 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES 0 del 25-10-1960 JUZG.10 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230106619370104151

Nro Matrícula: 50C-503440

Pagina 2 TURNO: 2023-5270

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:09 PM

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

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

A: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-08-1961 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4802 del 04-08-1961 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$78,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-08-1961 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4802 del 04-08-1961 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-05-1979 Radicación: 42646

Doc: ESCRITURA 2289 del 05-05-1979 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

54709

A: FINANCIERA DE VALORES S.A.

N:60051894

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-12-1899 Radicación: 1980-11777

Doc: ESCRITURA 10011 del 29-12-1979 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-12-1899 Radicación: 1980-11777

Doc: ESCRITURA 10011 del 29-12-1979 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230106619370104151

Nro Matrícula: 50C-503440

Pagina 3 TURNO: 2023-5270

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:09 PM

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

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

A: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-08-1983 Radicación: 1983-73913

Doc: ESCRITURA 2746 del 14-06-1983 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SOCIEDAD FINANCIERA DE VALORES LA ANDINA S.A.

A: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-09-1984 Radicación: 1984-99414

Doc: ESCRITURA 1554 del 17-08-1984 NOTARIA 25 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,800,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: JIMENEZ ARRY CONSTANTIN

54709

A: TOBIAN SANTODOMINGO FERNANDO

CC# 17037020

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-09-1984 Radicación: 1984-99414

Doc: ESCRITURA 1554 del 17-08-1984 NOTARIA 25 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: TOBIAN SANTODOMINGO FERNANDO

CC# 17037020

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

N:60002963

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-12-1999 Radicación: 1999-95472

Doc: ESCRITURA 2497 del 12-08-1999 NOTARIA 25 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,800,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: TOBIAN SANTODOMINGO FERNANDO

CC# 17037020

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-06-2006 Radicación: 2006-54307

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 00320 del 17-03-2006 PLANEACION DISTRITAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA ESTE Y OTROS



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

Certificado generado con el Pin No: 230106619370104151

Nro Matrícula: 50C-503440

Pagina 4 TURNO: 2023-5270

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:09 PM

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

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

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL- ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-10-2017 Radicación: 2017-81105

Doc: ESCRITURA 6461 del 09-12-2016 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: TOBIAN SANTODOMINGO FERNANDO

CC# 17037020

A: TOBIAN DURAN HILIANA SANDRA PATRICIA

CC# 39785607 X 50%

A: TOBIAN DURAN LUIS FERNANDO

CC# 79524130 X 50%

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-03-2022 Radicación: 2022-26295

Doc: OFICIO 2022-24946 del 17-03-2022 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA PLUSVALIA

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

A: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 02-05-2022 Radicación: 2022-37791

Doc: ESCRITURA 529 del 31-03-2022 NOTARIA DOCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,500,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TOBIAN DURAN HILIANA SANDRA PATRICIA

CC# 39785607

DE: TOBIAN DURAN LUIS FERNANDO

CC# 79524130

A: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94-NIT8300538122

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

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.

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-10871 Fecha: 19-07-2022

EN VENTANA DE CANCELACION SE CORRIGE ANOT A CANCELAR VALE.-ART. 59 LEY 1579/2012-AUX56-C2022-10871



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

Certificado generado con el Pin No: 230106619370104151

Nro Matrícula: 50C-503440

Pagina 5 TURNO: 2023-5270

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:09 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-5270

FECHA: 06-01-2023

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: 230106464570104152

Nro Matrícula: 50C-1280638

Pagina 1 TURNO: 2023-5269

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-12-1991 RADICACIÓN: 1991-233444 CON: DOCUMENTO DE: 20-11-1991

CODIGO CATASTRAL: AAA0057LFOECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 19 DE LA MANZANA 2 DE LA URBANIZACION LA CASTELLANA JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL LEVANTADA, QUE TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL OESTE: EN UN FRENTE DE 12.0 MTS, CON LA CARRERA 28; POR EL NORTE-: EN 22.00 MTS, CON EL LOTE # 18 DE LA MANZANA 2 DE LA URBANIZACION LA CASTILLA; POR EL SUR: EN 22.00 MTS, CON EL SOLAR # 20. DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL ESTE EN 12.00 MTS, CON EL LOTE # 5 DE LAS REFERIDAS MANZANA Y URBANIZACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 45A 94 66 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 28 94A-30 LOTE 19 MANZANA 2 URBANIZACION LA CASTELLANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-10-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4067 del 07-09-1965 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: HIDALGO AGUILAR JAIME

CC# 17053088

A: CARDENAS ROJAS MANUEL JOSE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-10-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4112 del 09-09-1965 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230106464570104152

Nro Matrícula: 50C-1280638

Pagina 2 TURNO: 2023-5269

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

DE: CARDENAS ROJAS MANUEL JOSE

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-10-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4112 del 09-09-1965 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 10 A/OS

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

DE: CARDENAS ROJAS MANUEL JOSE

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-01-1992 Radicación: 2232

Doc: ESCRITURA 3629 del 09-08-1974 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CARDENAS ROJAS MANUEL JOSE

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-01-1992 Radicación: 2232

Doc: ESCRITURA 3629 del 09-08-1974 NOTARIA 3. 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: CARDENAS ROJAS MANUEL JOSE

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-10-1995 Radicación: 1995-83944

Doc: ESCRITURA 2933 del 21-09-1995 NOTARIA 27 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION B 106220

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

DE: CARDENAS ROJAS MANUEL JOSE

DE: ZORRO DE CARDENAS ANA ISABEL

A: CARDENAS ZORRO FABIO ANTONIO

CC# 19092470 X

A: CARDENAS ZORRO MANUEL JOSE

X

A: CARDENAS ZORRO MARIA ANGELA

CC# 21168402 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230106464570104152

Nro Matrícula: 50C-1280638

Pagina 3 TURNO: 2023-5269

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-11-2003 Radicación: 2003-110344

Doc: ESCRITURA 2613 del 18-09-2003 NOTARIA 25 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$195,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARDENAS ZORRO FABIO ANTONIO

CC# 19092470

DE: CARDENAS ZORRO MANUEL JOSE

CC# 17015823

DE: CARDENAS ZORRO MARIA ANGELA

CC# 21168402

A: CONSTRUCLINICAS S.A.

NIT# 8301051929 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-06-2006 Radicación: 2006-54307

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 00320 del 17-03-2006 PLANEACION DISTRITAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA ESTE Y OTROS

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL- ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-08-2012 Radicación: 2012-78973

Doc: ESCRITURA 1790 del 23-06-1994 NOTARIA DECIMA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES

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

DE: CARDENAS ZORRO GUSTAVO ALBERTO

DE: CARDENAS ZORRO ISABELA

DE: CARDENAS ZORRO JAIME ALFONSO

A: CARDENAS ZORRO MANUEL JOSE

CC# 17015823 I

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-03-2013 Radicación: 2013-24283

Doc: ESCRITURA 8427 del 14-09-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$434,582,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCLINICAS S.A.

NIT# 8301051929

A: FIDUCIARIAA DE OCCIDENTE S.A.

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-04-2014 Radicación: 2014-32845



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

Certificado generado con el Pin No: 230106464570104152

Nro Matrícula: 50C-1280638

Pagina 4 TURNO: 2023-5269

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

Doc: OFICIO 01-C-02595 del 10-04-2014 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-04-2014 Radicación: 2014-32848

Doc: ESCRITURA 143 del 18-02-2014 NOTARIA UNICA de COTA

VALOR ACTO: \$1,700,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: FIDUCIARIAA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTES LA CASTALLANA NIT 830.054.076-2

A: INVERSIONES RODRIGUEZ ARIAS Y CIA S.A.S.

CE# 8605040828 X

A: CITY PARKING SAS

NIT# 8300506193 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 15-06-2022 Radicación: 2022-53249

Doc: ESCRITURA 877 del 20-05-2022 NOTARIA DOCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,400,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL COMO APORTE PARA EL INCREMENTO DEL PATRIMONIO AUTONOMO

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

DE: INVERSIONES RODRIGUEZ ARIAS Y CIA S.A.S.

CE# 8605040828

DE: CITY PARKING SAS

NIT# 8300506193

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94

X NIR. 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-29448

Fecha: 19-09-2011

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230106464570104152

Nro Matrícula: 50C-1280638

Pagina 5 TURNO: 2023-5269

Impreso el 6 de Enero de 2023 a las 01:10:06 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-5269

FECHA: 06-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

1. TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO

1.1. PARTES INTERVINIENTES

PROMITENTE VENDEDOR: (i) Entre los suscritos de una parte: **ABEL FELIPE GUEVARA ALVAREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.755.973, quien actúa en calidad de apoderado especial de **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.** identificada con NIT. No. 860.528.092-5, con domicilio social en Bogotá D.C. sociedad legalmente constituida por escritura pública número 6494, otorgada en la notaría sexta del círculo notarial de Bogotá, del veintitrés (23) de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), inscrita el cuatro (4) de octubre de mil novecientos ochenta y cinco (1985) bajo el número 178003 del Libro IX, todo lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se adjuntan, entidad que actúa en consideración a su calidad de **FIDEICOMITENTE** en el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94** (Desde ahora **EL PROYECTO**) que administra **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.** (desde ahora **EL FIDEICOMISO**) y quien en adelante se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de una parte, y de la otra;

PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)

* **PERSONA NATURAL**

Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombres	
Tipo de Documento de Identidad	Número	Expedido en	Edad en Años	Estado Civil	
Sociedad Conyugal Vigente Si No		Afectación a vivienda familiar Si No		Dirección Residencia	
E-mail		Dirección Oficina		Teléfono	Teléfono Celular

Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombres	
Tipo de Documento de Identidad	Número	Expedido en	Edad en Años	Estado Civil	
Sociedad Conyugal Vigente Si No		Afectación a vivienda familiar Si No		Dirección Residencia	
E-mail		Dirección Oficina		Teléfono Fijo	Teléfono Celular

Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombres	
Tipo de Documento de Identidad	Número	Expedido en	Edad en Años	Estado Civil	
Sociedad Conyugal Vigente Si No		Afectación a vivienda familiar Si No		Dirección Residencia	
E-mail		Dirección Oficina		Teléfono Fijo	Teléfono Celular

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

--	--	--

El(los) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) manifiesta(n) que promete(n) adquirir el inmueble en las siguientes proporciones:

Promitente Comprador	Proporción (%)

* **PERSONA JURÍDICA** (Se anexa Certificado de Existencia y Representación Legal)

Denominación o Razón Social		NIT
Escritura de Constitución o Documento Privado	Notaría	Fecha de constitución
Representada por:		Documento de Identidad
Domicilio Social (ciudad)	Dirección	Teléfono Fijo / Celular
Documento de autorización del órgano social para celebrar el presente contrato (en caso de requerirlo):		

1.2. INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO.

Proyecto Nombre (EL PROYECTO)	TRIBECA 94 APARTAMENTOS
Dirección del Proyecto	Carrera 45 N° 94-70
Inmueble (Unidad) (EL INMUEBLE)	
Parqueadero(s)	No aplica
Depósito (s)	No aplica
Área Construida estimada (m2) (incluye muros, ductos, fachadas, barandas y columnas)	
Área Privada estimada (m2), sin muros, ductos, fachadas, barandas y columnas	
Altura libre estructural (mt)	
Altura libre arquitectónica (mt)	
Servicio de Gas	No tiene
Especificaciones generales	El inmueble se entregará en obra gris de acuerdo con las especificaciones descritas en el anexo 1 a este contrato
Uso del inmueble	Vivienda familiar

Los linderos individuales y descripción del inmueble constan gráficamente en los planos adjuntos. Las especificaciones de entrega del inmueble se describen en el ANEXO 1 de la presente Promesa de Compraventa.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

1.3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio acordado del inmueble es:

VALOR TOTAL DE LA VENTA	
--------------------------------	--

(Este valor corresponde a 150 SMMLV del año de escrituración)

FORMA GENERAL DE PAGO

Concepto	Valor	Descripción
Valor de Cuotas iniciales ya recibidas a satisfacción por el Fideicomiso		Recursos Propios
Valor de Cuotas Iniciales por Recibir		Recursos Propios
Valor Crédito Hipotecario		Nombre entidad Financiera :
Valor Ahorro Programado		Nombre entidad Financiera :
Valor Subsidio		
VALOR TOTAL		

FORMA DE PAGO DE CUOTAS INICIALES POR RECIBIR

Cuota	Fecha de Pago	Valor
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
TOTAL CUOTA INICIAL POR RECIBIR		

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

1.4. INFORMACION DE LA ESCRITURACION Y ENTREGA

Fecha de escrituración	
Hora de Escrituración	
Lugar de Escrituración	Notaria 12 de Bogotá.
Fecha de entrega del Inmueble	
Hora de Entrega del inmueble	
% intereses de subrogación	

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan que conocen y aceptan que **EL PROMITENTE VENDEDOR** suscriba la presente promesa de compraventa debidamente autorizado por el **FIDEICOMISO**. Así mismo conoce y acepta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** suscribirá la respectiva escritura del(los) inmuebles objeto del presente contrato, como apoderado de la misma.

2. ANTECEDENTES

2.1 PATRIMONIO AUTONOMO

Para el desarrollo del PROYECTO se constituyó el PATRIMONIO AUTONOMO denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**, mediante documento privado de fecha 24 de marzo del año 2022. EL PATRIMONIO AUTONOMO fue incrementado con la transferencia de los lotes de terreno objeto del PROYECTO cuyas características, tradición y linderos se describen en las escrituras públicas números 529 de fecha 31 de marzo del año 2022 y 877 de fecha 20 de mayo del año 2022 ambas protocolizadas en la Notaria 12 de Bogotá. Los fideicomitentes desarrolladores son: AZULADO INMOBILIARIO S.A.S., y CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S. Actúa como Fideicomitente Gerente y Constructor la sociedad Construcciones Isarco S.A.S y como Fideicomitente Comercializador la sociedad Azulado S.A.S

2.2 OBJETO DEL PATRIMONIO AUTONOMO

Como objeto fundamental del PATRIMONIO AUTONOMO antes señalado, se establece entre otros, que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR**, adelanten por su cuenta y riesgo, sobre los citados inmuebles, la planeación, estudio, diseño, construcción, desarrollo, promoción, ventas y en general la ejecución del PROYECTO, bajo las características y condiciones señaladas en dicho contrato.

2.3 PAPEL DE LA FIDUCIARIA

EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que la Fiduciaria no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del Proyecto y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco tiene la obligación de saneamiento, ni de entrega de las áreas privadas y comunes del proyecto, toda vez que la obligación de la Fiduciaria corresponde únicamente a ser vocera del Fideicomiso

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, en virtud del contrato de fiducia mercantil, no asume ninguna obligación con recursos propios tendiente a financiar a los FIDEICOMITENTES o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume, en relación con el Proyecto, obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor o vendedor.

2.4 PROYECTO VIS:

Que de conformidad con el artículo 85 de la Ley 1655 del 25 de mayo de 2016 por el cual se expide el Plan de Desarrollo 2018 – 2022 se entiende por Vivienda de Interés Social que es aquella que se desarrolla con el fin de garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menores ingresos, cumpliendo con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible. De igual manera, menciona el valor de la misma estableciendo

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

que éste no excederá los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales vigentes (135 smmlv), excepto para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, caso en el cual, el Gobierno Nacional podrá establecer como precio tope de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv).

Que de acuerdo con lo anterior, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2016 por medio del cual fijó el precio máximo para la vivienda de interés social en ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) siempre y cuando dicha vivienda se encuentre dentro de los distritos y municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento Conpes 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes.

“Artículo 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento Conpes 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes...”

Que teniendo en cuenta que el proyecto **TRIBECA 94** está ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. y que ésta hace parte de los distritos mencionados en el documento 3816 de 2014 como una aglomeración urbana con una población superior a un millón de habitantes, las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, tendrán un valor de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) correspondiente al año de escrituración de la vivienda.

3. DESARROLLO DEL CONTRATO - CLÁUSULAS

Entre los suscritos, **EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** identificado(s) en el numeral 1.1 del presente contrato, se celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia:

PRIMERA: OBJETO.

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os)** se obliga(n) a adquirir de aquellas, el derecho de dominio y posesión que tiene sobre el (los) bien(es) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral 1.2 de los términos del presente contrato, el(los) cual(es) hace(n) parte del PROYECTO, identificado en el mismo numeral. La descripción y linderos del(los) inmuebles se anexan a esta promesa de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO

No obstante la mención de cabida y linderos, el(los) inmueble(s) prometido(s), se transferirá(n) como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO DEL PRODUCTO

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y aceptan a conformidad:

- a) La localización del PROYECTO y del Inmueble
- b) Los planos de diseño de áreas privadas y áreas comunes del proyecto, sus dimensiones, linderos y áreas aproximadas
- c) Las especificaciones ofrecidas tanto de áreas privadas del inmueble como de las áreas comunes del PROYECTO.
- d) Que las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo
- e) Que los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados.
- f) Que las ilustraciones presentadas en los planos y material de ventas correspondientes a las unidades de vivienda y/o el edificio y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso variación en el precio de venta o disminución en la calidad de la obra del(los) inmueble(s) objeto de este contrato.
- g) Que los acabados, el mobiliario y la decoración presentados dentro de las áreas privadas y áreas comunes, en el material para promoción y ventas del PROYECTO, no forman parte del inmueble objeto de este contrato.
- h) Que por todo lo anterior, reconocen que no tienen dudas o salvedades con respecto al inmueble y aceptan que las dimensiones y características finales del inmueble quedarán consignadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO.-NO INTERVENCION EN EL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCION

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del PROYECTO, salvo acuerdo por escrito en contrario con **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Por lo tanto aceptan que durante la fase constructiva no se permitirá el acceso al proyecto.

PARAGRAFO CUARTO: DESCUENTOS ESPECIALES, CAMBIOS DE DISEÑO O ESPECIFICACIONES

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que cualquier ofrecimiento de servicios y concesiones especiales, cambios de diseño o especificaciones, descuentos especiales, realizadas por parte de las personas autorizadas para la promoción y venta del proyecto, deberán ser confirmadas por escrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en este documento o en documento adicional otrosí anexo, que formará parte integral de esta promesa.

PARÁGRAFO QUINTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que el(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa se distinguirá(n) con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria que le(s) asigne(n) la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos una vez califique el respectivo reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SEXTO: DERECHO SOBRE AREAS COMUNES

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que la enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del inmueble descrito anteriormente, sino también el derecho de copropiedad de conformidad con el coeficiente que a cada unidad privada se le asigne, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO.

PARAGRAFO SEPTIMO: USO DEL INMUEBLE

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que el(Los) inmuebles objeto de la presente promesa serán destinados única y exclusivamente para el uso definido en el numeral 1.2

PARAGRAFO OCTAVO -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PATRIMONIO DE FAMILIA

De conformidad con el artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019 por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, se entiende por Vivienda de Interés Social aquella que se desarrolla con el fin de garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menores ingresos, cumpliendo con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible.

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n), que conoce (n) y acepta (n) que el (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa corresponden a **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**. Por lo tanto, deberá constituirse patrimonio de familia de acuerdo a las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

PARAGRAFO NOVENO: MODIFICACIONES AL PROYECTO

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá realizar libremente todas las modificaciones que surjan para el mejor desarrollo del proyecto, ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter municipal, distrital o nacional que así lo solicite. En caso que estas fueren modificaciones sustanciales, serán oportunamente comunicadas a **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES** y requerirán la previa aprobación de éste en la medida en que afecten de manera sustancial el proyecto (en cuanto a zonas privadas o comunes) o impliquen una reformulación del contrato de compraventa. Se entenderán como modificaciones sustanciales aquellas que generen una variación en el área privada del inmueble mayor al cinco (5%) por ciento.

PARAGRAFO DECIMO: PROYECTO POR ETAPAS-ENTREGA DE AREAS COMUNES

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan que en el caso de un PROYECTO desarrollado por etapas, podrán existir, al momento de la entrega del inmueble, áreas comunes sin desarrollar y que esta situación no será motivo para no recibir el inmueble.

SEGUNDA – UBICACIÓN, AREA Y LINDEROS DEL PREDIO SOBRE EL CUAL SE CONSTRUYE EL PROYECTO.

EL PROYECTO se levanta sobre los predios ubicados en:

1. Carrera 45 A N° 94-74 casa lote distinguido con el número diecisiete (17) de la manzana dos (2) de la urbanización la Castellana, tiene un área total de 264 m2 y está determinado por los siguientes linderos generales:

POR EL NORTE: En extensión de veintidós (22 mts), con el lote número dieciséis (16) de la misma manzana.

POR EL ORIENTE: En extensión de doce (12 mts), con el lote número tres (3) de la misma manzana.

POR EL SUR: En extensión de veintidós (22 mts), con el lote número dieciocho (18) de la misma manzana.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de doce (12 mts), con la carrera veintiocho (28) del plano urbano de Bogotá.

2. Carrera 45 A N° 94-70, distinguido con el número dieciocho (18) de la urbanización la Castellana, tiene un área total de 264 m2 y está determinado por los siguientes linderos generales:

POR EL NORTE: En extensión de veintidós metros (22 Mts.) con el lote número diecisiete (17) de la misma manzana y urbanización

POR EL ORIENTE: En extensión de doce metros (12 Mts.) con el lote número cuatro (4) de la misma manzana y urbanización.

POR EL SUR: En extensión de veintidós metros (22 Mts.) con el lote número diecinueve (19) de la misma manzana y urbanización

POR EL OCCIDENTE: En extensión de doce metros (12 Mts.) con la carrera cuarenta y cinco A (45 A) del plano urbano de Bogotá.

3. Carrera 45 A N° 94-66, distinguido con el número dieciocho (18) de la manzana dos (2) de la urbanización la Castellana, tiene un área total de 264 m2 y está determinado por los siguientes linderos generales:

POR EL NORTE: En extensión de veintidós metros (22 Mts.) con el lote número dieciocho (18) de la misma manzana y urbanización

POR EL ORIENTE: En extensión de doce metros (12 Mts.) con el lote número cinco (5) de la misma manzana y urbanización

POR EL SUR: En extensión de veintidós metros (22 Mts.) con el lote número veinte (20) de la misma manzana y urbanización

POR EL OCCIDENTE: En extensión de doce metros (12 Mts.) con la carrera cuarenta y cinco A (45 A) del plano urbano de Bogotá.

Los terrenos sobre los cuales se construye el proyecto les corresponde las matrículas inmobiliarias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá **Zona Centro, 50C-203440, 50C-144757 y 50C-1280638; y cédulas catastrales números 94 A 13 12, 94 A 13 15 y 94 A 13 18, respectivamente.**

TERCERA.- TRADICION DE LA PROPIEDAD DEL EL PREDIO SOBRE EL CUAL SE CONSTRUYE EL PROYECTO

Los predios sobre los cuales se construirá EL PROYECTO fueron adquiridos por el PROMETIENTE VENDEDOR así:

1. Inmueble Ubicado en la Carrera 45 A N° 94-74: Por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil realizada por Hiliana Sandra Patricia Tobian Duran identificada con Cedula de ciudadanía número 39.785.607 y Luis Fernando Tobian Duran identificado con Cedula de ciudadanía número 79.524.130 a EL FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94, mediante escritura pública número 529 de fecha 31 de marzo del año 2022 protocolizada en la Notaria 12 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula número 50C-503440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona Centro.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

2. Inmuebles Ubicados en la Carrera 45 A N° 94-70 y Carrera 45 A N° 94-66: Por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil realizada por las sociedades City Parking S.A.S identificada con Nit número 830.050.619-3 e INVERSIONES RODRIGUEZ Y CIA S.A.S. identificada con Nit número 860.504.082-8 a EL FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94, mediante escritura pública número 877 de fecha 20 de mayo del año 2022 protocolizada en la Notaria 12 de Bogotá debidamente registrada en los folios de matrícula número 50C-144757 y 50C- 1280638 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona Centro.

PARAGRAFO- LICENCIA DE CONSTRUCCION

La construcción del proyecto se va a realizar a expensas del **FIDEICOMISO** y con fundamento en la licencia de construcción **11001-3-22-1505** con Fecha de ejecutoria del **5 de julio del año 2022** expedida por la Curaduría 3 de Bogotá, para un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS).

PARAGRAFO-PERMISO DE VENTAS

El proyecto cuenta con el Radicado de Ventas número _____ de la Secretaria Distrital del Hábitat.

CUARTA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n) y acepta(n):

1. Que EL PROYECTO estará sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001 o las normas que regulen este tipo de copropiedades.
2. Que en tal virtud, se obligan a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido los inmueble(s) objeto del presente contrato, así como sus adiciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración y de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determine.
3. Que el reglamento de propiedad horizontal se otorgará con fundamento en la aprobación que la respectiva Curaduría Urbana le imparta a los planos de propiedad horizontal y a su respectivo cuadro de áreas.
4. Que una vez el reglamento de propiedad horizontal sea otorgado por escritura pública, el mismo será inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de manera que a cada unidad privada objeto del presente contrato le corresponderá la matrícula inmobiliaria que le asigne la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos una vez califique el citado reglamento.
5. Que LA FIDUCIARIA. Como vocera del FIDEICOMISO, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de áreas, de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y entrega de EL PROYECTO.
6. Que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador de EL PROYECTO, ejercerá la Administración Provisional EL PROMITENTE VENDEDOR, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que enajene un número de unidades privadas que represente más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de las unidades privadas que conforman EL PROYECTO. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, el PROMITENTE VENDEDOR, o la persona que éste haya contratado para tal fin, continuará ejerciendo la Administración definitiva de la copropiedad.
7. Que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la fecha señalada para la entrega del inmueble objeto del presente contrato, las cuotas de Administración que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal cobre la Administración Provisional designado por ella, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará intereses de mora sobre cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

PARAGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR facilitará una copia digital del Reglamento de Propiedad Horizontal y sus modificaciones para conocimiento de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

QUINTA.-PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio y forma de pago de los inmuebles prometidos en venta son los indicados en el numeral 1.3 anterior, suma que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, en los términos, condiciones y plazos establecidos en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO – PRECIO DE VIS:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) que el (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa se denomina como VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y por lo tanto su valor no excederá al equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv) establecidos por el Gobierno Nacional para el año de escrituración del inmueble como se expuso en el antecedente 2.4 de éste mismo documento. Por lo cual el (los) Promitente (s) Comprador (es), se obligan a suscribir el correspondiente otrosí a la promesa de compraventa, para actualizar el valor a salarios mínimos legales mensuales vigentes al año de la fecha de escrituración, en los plazos señalados por el Promitente Vendedor; en caso de negarse, será causal de incumplimiento del presente contrato dando lugar a ello a la aplicación de lo establecido en la cláusula decima séptima de la presente promesa.

PARÁGRAFO SEGUNDO – PAGO EFECTIVO

Ninguna de las cuotas se entenderá pagada mientras los cheques o transferencias o títulos entregados para tal fin no hayan sido debidamente registrados como ingreso en la cuenta del PATRIMONIO AUTONOMO objeto de este contrato. Todo cheque devuelto por causas imputables a **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES** dará lugar al cobro de intereses como si no se hubiera hecho el pago y adicionalmente el cobro de la sanción comercial del 20% sobre el importe del cheque según el artículo 722 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO TERCERO – FORMA DE PAGO DE LA CUOTA A LA FIRMA DE LA ESCRITURA

El pago a realizar el día de la firma de la escritura pública que perfecciona este contrato, debe hacerse con cheque de gerencia girado o transferencia comprobada a favor del Fideicomiso del proyecto designado por la entidad vendedora.

PARAGRAFO CUARTO - DESCUENTOS FINANCIEROS.

EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES conoce y acepta que en el caso de haber obtenido descuentos financieros especiales sobre el valor del inmueble, estos serán válidos siempre y cuando los abonos pactados se efectúen en las fechas inicialmente previstas. Por esto, desde ahora se acepta que si por cualquier motivo (incluido demoras de la entidad financiera en la aprobación del crédito o aplazamiento de la fecha de la firma de la escritura, por cualquier causa), estos pagos no se efectúan en las fechas previstas, se causarán intereses a la máxima tasa legal vigente, desde la fecha inicialmente prevista para su pago hasta la fecha de pago efectiva. Ahora, si pasado un mes desde su vencimiento, aún no se ha realizado su pago, se perderá la totalidad de los descuentos concedidos.

PARÁGRAFO QUINTO – PAGO CON PRODUCTO DE CESANTIAS

Si parte del precio de venta es cancelado con el producto de cesantías, **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES** se obligan a inmovilizar inmediatamente dichos recursos, a fin de aplicarlos a la forma de pago. Por lo anterior autorizarán de manera expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías, para que el monto de las mismas sea abonado en la cuenta del **PATRIMONIO AUTONOMO** objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: PAGOS POR CUENTA DE TERCEROS

Si parte del precio de venta es cancelado con el producto de CESANTIAS, AFC, AHORRO PROGRAMADO y/o AHORRO VOLUNTARIO, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** se obliga (n) a tramitar, retirar y depositar estos valores mediante consignación efectuada únicamente en efectivo o cheque a la cuenta del **PATRIMONIO AUTONOMO** objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO: INTERESES DE MORA:

En caso de mora en el pago de las cuotas descritas en este contrato, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** reconocerá (n) y pagará (n) intereses moratorios vencidos por el término de la mora, y hasta el momento en que se produzca el pago efectivo, por mes o fracción, a la tasa máxima legal comercial de mora vigente.

PARÁGRAFO OCTAVO: INCUMPLIMIENTO POR MORA DE TRES MESES EN EL PAGO

El incumplimiento de tres (3) meses en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas, se entenderá como incumplimiento de este contrato por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**. En este evento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda facultado, sin necesidad de requerimiento judicial o privado, para declarar resuelto el contrato unilateralmente, disponer libremente del inmueble prometido en venta y descontar del valor a devolver el valor correspondiente a las Arras pactadas en este contrato.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

PARAGRAFO NOVENO: REPORTE A CENTRALES DE RIESGO

EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES autoriza a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que:

- a) Solicite y consulte, a las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero; empresarial o de consumo, toda la información referente a su comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a su cargo y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar.
- b) Reporte, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero; empresarial o de consumo, el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato.

SEXTA- TRAMITE DE OBTENCION DE CREDITO POR PARTE DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

La suma que corresponde al **CREDITO** se pagará directamente a favor del **FIDEICOMISO** con el producto de un préstamo que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) de una entidad financiera establecida en Colombia (en adelante la “**ENTIDAD FINANCIERA**”) y que garantizará(n) con la constitución de una Hipoteca sobre el (los) inmueble(s) aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura de venta.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde ya a la **ENTIDAD FINANCIERA** para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente a **EL FIDEICOMISO**, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o en su defecto mediante pago directo.

PARÁGRAFO PRIMERO: CONOCIMIENTO DE REQUISITOS MÍNIMOS PARA OBTENER EL CREDITO

EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES se obliga(N) a adelantar y tramitar ante LA ENTIDAD FINANCIERA el crédito o leasing, reuniendo y presentando los requisitos que ésta exija, los cuales manifiesta expresamente conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos exigidos y la forma de acreditarlos. Así mismo se obliga a suministrar oportunamente las garantías que exija LA ENTIDAD FINANCIERA, necesarias para el otorgamiento del crédito o leasing y a efectuar los pagos que resulten necesarios para adelantar el trámite de su aprobación.

EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES conoce (n) y acepta (n) que las condiciones del crédito a partir de la firma de este documento y hasta el momento del desembolso puedan variar en cuanto a plazos, intereses, sistemas de amortización, vencimientos de cuota, cambios en el sistema de financiación, UVR o el que se defina en el momento de realizar la solicitud y/o el desembolso del crédito, de acuerdo con las políticas de la entidad financiera y los lineamientos establecidos para el sistema financiero por las entidades que los rijan.

PARAGRAFO SEGUNDO – PLAZOS PARA LA SOLICITUD DEL CREDITO HIPOPECARIO:

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a presentar los documentos que den fe de la solicitud correspondiente con ocho (8) meses de antelación a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa y deberá(n) realizar todos y cada uno de los trámites necesarios ante la entidad crediticia, y cumplir con todos los requisitos exigidos por dicha entidad, siendo su responsabilidad obtener el crédito aludido.

PARAGRAFO TERCERO – PLAZOS PARA LA APROBACION DEL CREDITO HIPOPECARIO:

EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES se obliga(n) a entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a más tardar seis (6) meses antes de la fecha acordada para firma de escritura, copia de la comunicación recibida de la entidad financiera, bien la aprobación o el rechazo de la solicitud. Si no cumpliera con esta obligación **EL PROMITENTE VENDEDOR** entenderá que el crédito le ha sido negado a **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, y en consecuencia, entenderá por desistido el negocio por parte de este último. Por lo tanto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá de conformidad con lo que se indica en la cláusula décima séptima, correspondiente a arras del presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: GASTOS PARA OBTENER EL CREDITO

EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES se obliga a pagar en el momento que se requiera, los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, que le cobre LA ENTIDAD FINANCIERA para evaluar y perfeccionar el crédito o leasing. En todo caso **EL(LA) LOS PROMITENTE(S)**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

COMPRADOR(A)ES autoriza a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a rembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique una obligación a cargo de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, quien bien puede no hacer uso de esa facultad

PARÁGRAFO QUINTO: APOYO DEL PROMITENTE VENDEDOR

EL PROMETIENTE VENDEDOR 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 ENTIDAD FINANCIERA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel.

PARÁGRAFO SEXTO: NO APROBACION DEL CREDITO POR CAUSAS IMPUTABLES O NO IMPUTABLES AL PROMETIENTE COMPRADOR

Cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hubiere(n) realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, por no acreditar los ingresos en debida forma, por tener sanciones bancarias, falsedad en la información, reportes negativos de las centrales de riesgo, no haber completado los documentos e información solicitada por la ENTIDAD FINANCIERA, o cualquier otra causa, se entenderá que se ha incumplido este contrato. El mismo procedimiento se aplicará cuando, aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo que para tal efecto dispusiere la entidad crediticia para su legalización.

En el evento en que reunidos por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los requisitos exigidos por la entidad financiera, esta negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto con crédito, por causas no imputables a aquel. **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** informaran de forma escrita al PROMETIENTE VENDEDOR la negativa de la entidad Financiera, con el fin de que las partes se reúnan dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la negativa, con el propósito de acordar una forma de pago diferente. Si pasados los cinco (5) días, no hay un nuevo acuerdo sobre la forma de pago, se entenderá que se ha incumplido el contrato y se procederá conforme se establece en este documento.

De igual manera se procederá cuando pasados dos (2) meses después de la radicación de la solicitud del crédito, la ENTIDAD FINANCIERA no se haya pronunciado sobre su aprobación, se entenderá que se ha incumplido el contrato y se procederá conforme se establece en este documento.

PARÁGRAFO SEPTIMO-APROBACION DE CREDITO POR MENOR CUANTIA:

Cuando el crédito sea otorgado por una suma inferior a la solicitada, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la ENTIDAD FINANCIERA en dicho sentido, para acordar con **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente Otrosí a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta.

PARÁGRAFO OCTAVO -FIRMA DE PAGARE PARA GARANTIZAR EL VALOR DEL CREDITO

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** por el mismo valor del crédito aprobado, como garantía del pago de los mismos y de los intereses convenidos, mientras se hace efectivo el desembolso, sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Este pagaré junto con su respectiva carta de instrucciones deberá ser suscrito por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con anterioridad o simultáneamente con la firma de la escritura pública de compraventa prometida y será requisito indispensable para la firma de dicha escritura pública. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará devolución del pagaré a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez se haya efectuado el desembolso del crédito por parte de la ENTIDAD FINANCIERA.

SEPTIMA –SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

En caso que se estipule que parte del pago del valor del (los) inmueble (s) objeto (s) del presente contrato, sea con el producto de un subsidio de vivienda de interés social, desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3ra de 1991 y demás Leyes y/o Decretos Reglamentarios que lo modifiquen, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** declara(n) a partir de la suscripción del presente documento que reúne (n) los requisitos necesarios para ser adjudicatario (s) de tal subsidio y que se obliga (n) a realizar oportunamente todos los trámites necesarios y pertinentes que conduzcan a la adjudicación del mismo.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

En dicho evento, **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES** se compromete especialmente a:

- a) Obtener la viabilidad del subsidio por parte de una entidad otorgante del mismo
- b) Presentar a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** el mismo día de la firma de la presente Promesa de Contrato de Compraventa, la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio.
- c) Autorizar irrevocable e incondicionalmente a la ENTIDAD OTORGANTE del Subsidio Familiar de Vivienda para que una vez, éste haya sido aprobado, proceda a desembolsar en la cuenta directa a favor del **PATRIMONIO AUTONOMO**, la suma correspondiente, una vez se realice la escritura pública de compraventa y su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Opcionalmente, podrá efectuarse la entrega anticipada del Subsidio Familiar de Vivienda una vez que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haya constituido las garantías a que hace referencia el Decreto 2190 de 2009, y sus posteriores reformas o adiciones, o las disposiciones que para el efecto apruebe el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, o la entidad que la sustituya o reemplace en sus funciones.

PARAGRAFO PRIMERO: RECHAZO DE SUBSIDIO O APROBACION POR MENOR VALOR

En caso de que a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** le notifiquen por escrito el rechazo del subsidio de vivienda, o si el monto resulta inferior a la suma solicitada, por causas inherentes al solicitante del subsidio, el contrato continuará vigente y **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** entregará (n), a más tardar cuatro (4) meses antes del día fijado para la firma de la Escritura Pública de transferencia de dominio, con sus propios recursos, las sumas de dinero faltante para completar el precio del inmueble. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cuenta(n) con los recursos propios para cancelar los valores del subsidio no otorgado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** entenderá por desistido el negocio por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Por lo tanto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá de conformidad con lo que indica la cláusula décima séptima, correspondiente a arras del presente contrato. Sin embargo, si **EL PROMITENTE VENDEDOR** tuviere conocimiento de manera directa o indirecta que a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** le han negado el subsidio de vivienda por haber 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 tal falsedad o inconsistencia en la información suministrada para el crédito hipotecario (si lo hubiere) y los ingresos para la postulación se hará efectiva la cláusula sexta de este contrato por el incumplimiento, por lo que entenderá desistido el negocio y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer inmediatamente del (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa sin necesidad de declaración judicial o privada. La misma sanción se aplicará si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del inmueble, la Entidad otorgante del subsidio se niega a efectuar el desembolso del mismo por inconsistencias en la información y/o documentación aportada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARAGRAFO SEGUNDO: NO PAGO DEL SUBSIDIO

Si luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, por cualquier circunstancia, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no recibe la totalidad de la suma correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda aprobado, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberá pagar el valor faltante de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la negativa del desembolso o del desembolso parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del PATRIMONIO AUTONOMO. De no ocurrir lo anterior, se rescindirán el contrato de compraventa y **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** restituirá el inmueble a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación y asumirá los gastos que ocasione la escritura por medio de la cual se rescinda el contrato de compraventa y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que desde ahora autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO – RESTITUCION DEL SUBSIDIO

EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES declara conocer que el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de transferencia, término definido por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modificó el artículo 8 de la Ley 3ª de 1991, sin mediar permiso específico de la entidad otorgante fundamentado en razones de fuerza mayor definida por el reglamento. Una vez vencido el plazo establecido en el presente Parágrafo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra del inmueble en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. La prohibición de transferencia a la que hace referencia dicho artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. También será restituible el Subsidio Familiar de Vivienda si se

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación o cuando se le compruebe a **EL(LOS) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que ha sido condenado por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. La persona que presente documentos o información falsos con el objeto de que le sea adjudicado un Subsidio Familiar de Vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, conforme a la legislación vigente.

PARÁGRAFO CUARTO: RESTITUCION DEL SUBSIDIO EN CASO DE REMATE DEL INMUEBLE.

En caso de remate del inmueble objeto del presente contrato deberá efectuarse la devolución del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009, el cual dice: ". En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y luego deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo, hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

Parágrafo. El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".

OCTAVA- FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA.-

La Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente Promesa, se otorgará en la fecha, hora y notaría establecida en el numeral 1.4. del encabezado del presente contrato, siempre y cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encuentre(n) al día en todas sus obligaciones para con **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En el evento en que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, no concurriere a la firma de la Escritura Pública, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir la respectiva acta de comparecencia notarial y entenderá por desistido el negocio por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

PARAGRAFO PRIMERO: CONDICIONES PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA

EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligada a suscribir la escritura pública que formalice este contrato, hasta que **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** no esté totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones:

- A) Que se encuentre a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse.
- B) Que haya presentado la carta de aprobación del crédito o leasing en el término previsto en este contrato.
- C) Que haya efectuado las gestiones que le competen, necesarias para la legalización y desembolso, de las cesantías y/o del Subsidio Familiar de Vivienda.

PARAGRAFO SEGUNDO: CAMBIO DE NOTARIA

No obstante lo señalado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá elegir otra Notaría del mismo círculo para formalizar el contrato, e informarlo oportunamente a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realizando el correspondiente otrosí a la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO-IMPOSIBILIDAD DE FIRMA DE LA ESCRITURA:

Si el día acordado para la firma de la escritura pública de compraventa no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, o no se pueda firmar la escritura por causas de fuerza mayor, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARAGRAFO CUARTO -PRORROGA DE LA FECHA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA POR SOLICITUD DEL PROMITENTE VENDEDOR:

EL PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa y la entrega del inmueble, cuando se presenten causas ajenas a su voluntad, o por cualquier hecho constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor (en los términos establecidos en el código Civil) tales como:

- a) ceses o parálisis en las actividades de industrias o empresas suministradoras de materiales de construcción
- b) retardos en la instalación de los servicios públicos,

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

- c) paros generales en la industria de la construcción o en trámites de suministro de materiales tales como de fabricación y/o importación.
- d) cualquier hecho físico o de otra naturaleza, acto gubernamental, incluyendo racionamientos de energía y cualquier otro servicio, que en forma totalmente imprevista obstaculice el normal desarrollo de la obra.
- e) Falta de comprobantes fiscales para el otorgamiento de la escritura
- f) Cualquier otra causa de fuerza mayor

En cualquiera de estos casos:

1. Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de la fecha de entrega será informada mediante comunicación escrita dirigida **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la cual formará parte integral de este contrato.
2. Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de la fecha entrega del inmueble, implicará la consecuente prórroga de la cuota de pago del precio de los inmuebles establecida para el día de la firma en la escritura.

PARAGRAFO QUINTO -PRORROGA DE LA FECHA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA POR SOLICITUD DE EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES

Si la fecha de la firma de la Escritura Pública se modifica mediante un Otrosí, por solicitud de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, serán a cargo de este, los costos que se generen producto de la cuota de administración, cuotas extraordinarias pactadas por la copropiedad y demás instalamentos relacionados con esta, desde la fecha pactada inicialmente para otorgar la Escritura Pública y hasta la firma efectiva de la misma. Si el cambio de fecha implica cambio de año, los costos que genere la declaración del Impuesto predial y demás impuestos que graven la propiedad raíz, serán igualmente a cargo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, quienes se comprometen a pagarlos por su propia cuenta y riesgo. El paz y salvo de administración y los soportes de pago, a que hay lugar según el caso, deberán ser entregados por **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES a la PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar tres (3) días antes de la nueva fecha pactada para la firma de la Escritura Pública.

PARAGRAFO SEXTO- ESCRITURA Y ENTREGA ANTICIPADA

Si la obra termina antes de lo previsto, la Escritura de Venta y la entrega de los inmuebles prometidos en venta podrán efectuarse antes de la fecha pactada, siempre y cuando **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** esté totalmente a paz y salvo en el pago de las cuotas pactadas e intereses, si hubo lugar a ellos. De no estar a paz y salvo se procederá de acuerdo con lo pactado en este contrato.

PARAGRAFO SEPTIMO - AUTORIZACION PARA FIRMA DE ESCRITURA EN OFICINAS DEL PROMITENTE VENDEDOR

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) y faculta(n) a quien **EL PROMITENTE VENDEDOR** designe para firmar la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, en sus oficinas, previa facultad impartida por el señor Notario, conforme a la Ley.

NOVENA: GASTOS DE ESCRITURACION.-

Serán por cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

1. El cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales generados por la venta del inmueble
2. El ciento por ciento (100%) de los gastos de expedición de copias para la legalización de la compraventa
3. El ciento por ciento (100%) de los derechos e impuestos de Registro de la Escritura Pública
4. El ciento por ciento (100%) del impuesto y los derechos de registro y beneficencia, así como los gastos notariales que se ocasionen por actos jurídicos de hipotecas, constitución de afectación a vivienda familiar, constitución de patrimonio de familia, prohibición de enajenación, derecho de preferencia y su posterior y cancelación.
5. El valor proporcional del impuesto predial del año en curso, de acuerdo con el coeficiente de propiedad del inmueble, por los meses del año calendario restante contados a partir de la fecha de suscripción de la Escritura Pública mediante la cual se hace la transferencia de dominio del inmueble.
6. El ciento por ciento (100%) de cualquier recargo que cobren las entidades encargadas de autorizar el registro de la escritura pública, por no haber aportado los valores correspondientes oportunamente.
7. El cien por ciento (100%) de cualquier otro impuesto nuevo que sea decretado, tales como impuestos de timbre u otros.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

Serán por cuenta del **EL PROMITENTE VENDEDOR**:

1. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales de la Escritura Pública de venta.
2. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales, de registro y beneficencia que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión
3. El valor proporcional del impuesto predial del año en curso, desde el primero de enero hasta el día de escrituración, de acuerdo con el coeficiente de propiedad del inmueble.

Todos los gastos anteriores deben pagarse el mismo día del otorgamiento de la escritura de compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: RECARGOS

Cualquier recargo que cobren las entidades encargadas de autorizar el registro de la escritura pública por no haber aportado **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** los valores correspondientes oportunamente, será de cargo exclusivo de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: TRAMITE DE REGISTRO

Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán realizados por la NOTARIA correspondiente con el acompañamiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la copia de la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES, desde ya se obligan a que con diez (10) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportaran los recursos necesarios para cancelar los impuestos de Beneficencia y los derechos de registro que les correspondan, de acuerdo con la pre liquidación que le será remitida previamente por EL PROMITENTE VENDEDOR, recursos que se recibirán mediante consignación y/o transferencia electrónica efectuada en la cuenta indicada por EL PROMITENTE VENDEDOR para los efectos, EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES, se obligan a remitir por correo electrónico los respectivos comprobantes de pago.

DECIMA - COSTOS DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES POSTERIORES A LA ESCRITURACION.-

Serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todo impuesto, contribución por valorización por beneficio general o local, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, recargo por los derechos de servicios públicos, o cualquier reajuste que llegare a gravar al inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO- FORMA DE CÁLCULO DE LA CONTRIBUCION:-

Si el impuesto, contribución o gravamen se causa antes del desenglobe en catastro de los inmuebles que conforman **EL PROYECTO, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) su pago de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que se establecerá en el reglamento de propiedad horizontal que le corresponda al inmueble objeto de este contrato. Si el gravamen se causa con posterioridad al desenglobe, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) el pago de la contribución individual que le sea asignada al inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DESENGLOBE

EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar ante la autoridad catastral, la solicitud de desenglobe catastral, a más tardar cuando se haya enajenado la última unidad privada del proyecto, pero no puede ser responsable por las demoras de este proceso de desenglobe, ni tampoco por los trámites de cambio de nombre, reliquidación o compensación de impuesto predial sobre los inmuebles objeto de este contrato, puesto que son gestiones que dependen de dichas entidades.

DECIMA PRIMERA-ENTREGA DEL INMUEBLE

EL PROMITENTE VENDEDOR entregará los inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, costas de administración de propiedad horizontal, servicios públicos y derechos, causados hasta la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa que formalice este contrato.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material de los inmuebles prometidos en venta por este contrato la harán **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la fecha establecida en el numeral 1.5., siempre y cuando a ese momento haya quedado pagado el precio del inmueble y garantizado los pagos establecidos por parte de la entidad financiera que otorga el crédito señalado.

La entrega se formalizará mediante ACTA, a la cual se anexará el Manual del Propietarios y los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas proveedoras que hubieren instalado equipos en el inmueble. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a subsanar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, los posibles defectos u omisiones que se presenten al momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta. Aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos y que queden consignados en el acta de entrega, no serán causa para no recibir los inmuebles.

PARAGRAFO PRIMERO.- RESPONSABILIDADES EN CUANTO A LOS SERVICIOS PUBLICOS

EL PROMITENTE VENDEDOR pagará a las empresas distritales y/o municipales de energía, acueducto y alcantarillado los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores a la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar los inmuebles dotados de los servicios públicos antes señalados.

Respecto al suministro de la telefonía local, servicio de televisión e internet, la responsabilidad del **PROMETIENTE VENDEDOR** se limita a la construcción de los ductos y canalizaciones necesarios, según las especificaciones exigidas, para que la empresa de telecomunicaciones suministre el servicio, pero será **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** quienes solicitará(n) la línea telefónica para el inmueble asumiendo los costos de acometida, instalación y el aparato telefónico, modem y decodificadores. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por la aprobación o las demoras en el estudio o la conexión del servicio, pues es la empresa de servicios, quien determina la asignación y adjudicación de las líneas.

PARAGRAFO SEGUNDO: CAMBIO DE ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION.-

Es entendido que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar la construcción del inmueble y de las áreas comunes de las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas con el proyecto, pero podrá, sin ningún tipo de autorización, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o superior calidad cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez de materiales o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO TERCERO: EVENTOS DE FUERZA MAYOR

En caso de que por fuerza mayor o caso fortuito, la construcción del inmueble objeto de este contrato se retrase o detenga, la entrega del inmueble se pospondrá en el mismo término de tiempo durante el cual permaneció el evento mencionado de fuerza mayor o caso fortuito, situación que será puesta en conocimiento de **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES.** En este caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada.

PARÁGRAFO CUARTO: DEMORAS EN CONEXIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS

Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado. En el evento en que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, ni genere ningún tipo de indemnización.

PARÁGRAFO QUINTO: ENTREGA DE BIENES COMUNES

La entrega del inmueble como unidad privada incluirá la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del proyecto, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** entienden y aceptan que algunos espacios comunes esenciales y recreativos se entregarán con la dotación, que será debidamente especificada, en el acta de entrega de dichas zonas comunes.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

Los bienes comunes de uso y goce general, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de inmuebles que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de EL PROYECTO. La entrega incluirá los documentos garantía de los equipos comunales tales como ascensores, bombas, etc, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. A partir de la fecha de entrega, será responsabilidad de la administración el mantenimiento y cuidado de dichas dotaciones y zonas comunes.

PARÁGRAFO SEXTO-NO COMPARECENCIA A LA ENTREGA.-

Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece (n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada, ni existiese una causa justificada, éste(os) los dará(n) por entregados(s) y recibido(s) para todos los efectos, mediante acta suscrita por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o su representante o empleado y por dos (2) testigos.

DECIMA SEGUNDA-GASTOS A PARTIR DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE

A partir de la fecha de entrega de(los) inmuebles serán por cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

1. Las cuotas de ADMINISTRACIÓN ordinarias y extraordinarias del(los) inmueble(s) objeto de este contrato.
2. El Valor de los servicios públicos del(los) inmueble(s) objeto de este contrato
3. Todos aquellos gastos que se causen o deban pagarse a partir de la fecha de la firma de la escritura, tales como impuestos prediales y contribuciones, reajustes en el valor de los servicios públicos, conexiones de servicios complementarios (comunicaciones, etc) al inmueble

DÉCIMA TERCERA-ADECUACIONES Y OBRAS DESPUES DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE

Las adecuaciones, acabados, reformas, modificaciones o cambios internos en el inmueble que decidiese llevar a cabo **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES**, serán de su cargo exclusivo, serán ejecutadas una vez reciba (n) el inmueble y cumplirán todo lo que para el efecto se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Para lo anterior, expresamente se obliga (n) a respetar los diseños arquitectónicos, los cálculos estructurales, los diseños de instalaciones de todo tipo tanto dentro del inmueble, como de las zonas comunes del **PROYECTO. EL PROMITENTE VENDEDOR** no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES** realicen en el inmueble objeto de este contrato, ya sea de manera directa o por intermedio de terceros y no será responsable por los daños que estas eventuales modificaciones generen sobre alguna otra unidad privada en el **PROYECTO** o sobre las áreas comunes.

EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES conoce y acepta, que por ningún motivo podrá intervenir la estructura, muros estructurales, cubiertas, redes de servicios, o la fachada del **PROYECTO** y que las eventuales modificaciones a estos deberán ser previamente aprobadas (en caso de requerirse por la magnitud de estas) por la Copropiedad en Asamblea, acorde con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 y el marco jurídico sobre la materia. Adicionalmente conoce que la ubicación y tipo de divisiones que construya deben respetar las condiciones establecidas en los cálculos estructurales.

PARÁGRAFO: EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES conocen y aceptan, que durante la fase constructiva no se permitirá el acceso al proyecto.

DÉCIMA CUARTA-SUBROGACION DEL CREDITO

Se entiende por Subrogación del crédito el momento en el cual el banco cancela efectivamente a favor o a la orden del FIDEICOMISO el valor del crédito, obtenido por **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) ES** para la compra del inmueble objeto de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO - INTERESES DE SUBROGACION:

A partir de la fecha de entrega material del inmueble y hasta cuando la ENTIDAD FINANCIERA cancele efectivamente a favor o a la orden del FIDEICOMISO, el valor producto del crédito hipotecario con la ENTIDAD FINANCIERA, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, intereses a la tasa establecida en el numeral 1.4 de este documento. El pago se realizará dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SUBROGACION DEL CREDITO POR MENOR VALOR AL APROBADO

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

Si por cualquier circunstancia imputable o no a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se paga a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al crédito o leasing aprobado, o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel deberá pagar esta suma de dinero o la diferencia no recibida, con recursos propios, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de notificación de la negativa de desembolso o del desembolso parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del **PATRIMONIO AUTONOMO** o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y **EL PROMETIENTE COMPRADOR** restituirá el inmueble a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación de la negativa de desembolso o del desembolso parcial. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá los gastos que ocasione la escritura por medio de la cual se rescinda el contrato de compraventa y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

PARAGRAFO TERCERO: OBLIGACION DE LIBERAR EL GRAVAMEN HIPOTECARIO DE MAYOR EXTENSION

En el caso en que para la construcción de **EL PROYECTO** del cual forman parte los inmuebles objeto de este contrato se utilizara un crédito con una entidad financiera que implique un gravamen en mayor extensión, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** pactará con el acreedor hipotecario la obligación de éste de liberar del gravamen hipotecario de mayor extensión las unidades que se vayan enajenando, mediante la subrogación o el pago proporcional de dicho gravamen que afecte cada inmueble.

DECIMA QUINTA: GARANTIAS Y ESTABILIDAD-

El mismo día de la entrega a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario donde estarán consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a: negligencia, descuido, mal trato, o que sean atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, realizadas directamente por **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. 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 los bienes y zonas comunes se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

EI PROMETIENTE VENDEDOR garantizará los diferentes componentes del inmueble prometido en venta, por defectos en su construcción, como se describe a continuación:

Tipo de Componente	Término de Garantía contados a partir de la fecha de entrega (con excepción de la estabilidad)
Estabilidad estructural del inmueble (Hace referencia a fallas en la estructura en concreto armado con que cuenta el inmueble, que pongan en peligro la estabilidad del mismo).	10 años contados a partir de la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación.
Fisuras en muros y acabados de piso entregados por el prometiente Vendedor de la unidad de vivienda, aclarando que la cobertura de la garantía se limita a la obligación de restablecerle a los elementos dañados las condiciones originalmente dadas a éstos al momento de la entrega, lo cual implica que si se introducen a dichos elementos aditamentos o les hace mejoras (Instalación de acabados), de cualquier índole, la reparación de los daños que eventualmente sufran éstos no harán parte de las obligaciones garantizadas.	12 meses
Defectos en la construcción de redes hidráulicas, eléctricas, de gas (si aplica) y comunicaciones, siempre y cuando estas no hayan sido objeto de variación o manipulación por personal diferente al de la constructora.	6 meses
Filtraciones de agua en ventanas, muros de fachada y cubierta del edificio.	6 meses
Defectos en la instalación de Carpintería metálica, carpintería de madera, funcionamiento de cerraduras y puertas, funcionamiento de accesorios de las instalaciones eléctricas (aparatos eléctricos) e hidro-sanitarias (aparatos	3 meses

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

sanitarios, griferías, llaves de agua), que hicieron parte de la entrega. Siempre y cuando los elementos mencionados no hayan sido sometidos a mal trato.	
Equipos de cocina y otros equipos (si aplica)	Según garantía ofrecida por el proveedor
Carpintería metálica, Carpintería en Madera, Lavadero, Mesones, Vidrios, pintura, pisos y cielorrasos (cuando aplique).	Por roturas solamente cuando se identifiquen en el acta de recibo del inmueble. Por funcionamiento 3 meses, si no hay evidencia de mal trato.

EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por los daños ocasionados por el mantenimiento deficiente de los elementos entregados, o el uso incorrecto de los elementos, equipos y accesorios que hacen parte de la construcción, ni por daños ocasionados por causas ajenas a éste, tales como trabajos realizados por terceros, actos mal intencionados de terceros, explosiones, bombas, huelga, motín, asonada, daños por inundaciones ocasionados por aguas lluvias, granizo, roturas de tanques o tubos, huracanes, vientos fuertes, y demás daños o deficiencias atribuidas a fuerza mayor o caso fortuito. Estos hechos serán atendidos por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO.- SOLICITUD DE REPARACIONES

Toda reparación deberá solicitarse por escrito, indicándose en la solicitud el nombre del tercero adquirente, la identificación del inmueble y la relación de los daños. Se debe permitir el acceso a los inmuebles objeto del presente contrato, en horas laborables, del personal al que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** le encargue la tarea de realizar las reparaciones. Una vez vencido el término de la garantía, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no recibirá reclamación alguna, sobre locativas o reparaciones al inmueble o sus elementos y únicamente responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales vigentes.

Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES)** efectué(n) reformas parciales o totales en los acabados del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por éste en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales o trabajos instalados por **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES)** e igualmente las garantías otorgadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones a el (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que los equipos del proyecto tales como ascensores, plantas, bombas, los correspondientes a calentamiento de agua y cualquier otro adicional cuya instalación y funcionamiento se requiera, generarán el ruido normal propio de su funcionamiento, lo cual es aceptado por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.

DECIMA SEXTA: MOTIVOS DE INCUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO

Será motivo, el incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este contrato, en especial:

EN LA FORMA DE PAGO

- La demora de noventa (90) días o más de cualquiera de las cuotas de pago establecidas en este contrato, al menos que se haya otorgado un descuento especial, caso en el cual la demora puede ser máximo de un mes.

EN LOS TRÁMITES DEL CREDITO (Si aplica)

- El incumplimiento en el plazo previsto para radicar la solicitud de crédito
- La entrega de información falsa o inconsistente en el proceso de solicitud de crédito
- La no aprobación del crédito en el plazo previsto en este contrato
- La no aprobación del crédito por causas imputables a **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**.
- La no definición del pago faltante en los términos establecidos en este contrato cuando el crédito sea aprobado por menor valor al solicitado

EN EL TRÁMITE DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA (Si aplica)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

- El rechazo del subsidio de vivienda
- La no definición del pago faltante en los términos establecidos en este contrato cuando el subsidio sea aprobado por menor valor al solicitado
- La entrega de información falsa o inconsistente en el proceso de solicitud del subsidio
- Si la entidad responsable del subsidio se niega a girarlo por cualquier motivo

EN EL TRAMITE DE ESCRITURACION

- La no comparecencia a suscribir la escritura de compraventa el día, hora y lugar señalado.
- El no pago de los derechos notariales, beneficencia, registro y subrogación en los términos previstos en este contrato

DECIMA SEPTIMA: ARRAS / PENAS DE INCUMPLIMIENTO

Las partes acuerdan que se tomarán como ARRAS de retracto, reguladas por el artículo 1859 del Código Civil, en concordancia con el artículo 866 del Código de Comercio, el equivalente del quince (15%) por ciento del precio total de este negocio.

En caso de incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas de este contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este perderá las arras que ha entregado. Si el incumplimiento proviene de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** este devolverá las arras dobladas.

Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto a partir de la firma de este documento, hasta la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de venta. Si ninguna de las partes hace uso de la facultad de retracto, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del(los) inmueble(s) al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa.

En caso de retracto o incumplimiento, el contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá ofrecer en venta nuevamente el inmueble a un tercero.

En el evento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** hiciera efectivas las arras en virtud del retracto o incumplimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se limitará a restituir a través de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, las sumas restantes de dinero a buena cuenta del precio. En todo caso de restitución de dineros por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** se realizará dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al envío de la comunicación que notifique la Resolución del Contrato, sin ningún tipo de interés.

DECIMA OCTAVA: SANEAMIENTO

EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa son de plena y exclusiva propiedad del PATRIMONIO AUTONOMO, que no han sido enajenados por acto anterior al presente y en la actualidad los posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentran libres de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, y en general de cualquier otro factor que pudiere afectar el derecho de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, excepción hecha de aquellas que se consignan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de la hipoteca otorgada a favor del respectivo BANCO, con el fin de garantizar el crédito de constructor, la cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a cancelar y liberar parcialmente la parte de la hipoteca en mayor extensión que grave el inmueble prometido en venta, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato.

No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley. En ningún caso será responsable del saneamiento LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia celebrado entre las anteriores personas y dicha fiduciaria.

DÉCIMA NOVENA-CESIONES.-

EL PROMITENTE VENDEDOR 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** el dato de la cesionaria. La cesión de derechos patrimoniales así realizada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** no liberará a esta del cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

A su vez, la cesión total o parcial de este contrato por parte **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberá ser sometida a estudio previo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla por escrito, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión con la documentación completa solicitada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO PRIMERO: CONDICIONES DE LA CESION

Para poder realizar una cesión, **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** deberán estar a paz y salvo en el pago de las cuotas pactadas en este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO-TERMINO DE LA CESION:

La cesión del contrato por parte de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES** solo podrá realizarse cuatro (4) meses antes a la fecha en la que se otorga la escritura pública, al menos que **EL PROMITENTE VENDEDOR** así lo acepte. Después de este término no se aceptaran cesiones. La cesión se adelantará mediante documento privado y utilizando el modelo de documento que **EL PROMITENTE VENDEDOR** utiliza para este fin.

PARÁGRAFO TERCERO-CESION QUE REQUIERE MODIFICACION EN LAS CONDICIONES DE PAGO:

Si el nuevo comprador requiere crédito y subsidio para la compra de los inmuebles objeto de este contrato, se requiere presentar para el estudio de CESIÓN las cartas de aprobación del crédito y del subsidio del nuevo comprador.

PARAGRAFO CUARTO: 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, el contrato se resolverá de pleno derecho y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** devolverá la totalidad de los dineros recibidos.

VIGESIMA-ACEPTACION DE SALA DE VENTAS Y/O APARTAMENTO MODELO

EL PROMITENTE VENDEDOR está debidamente autorizado por la Alcaldía para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante los inmuebles materia del presente contrato. Por lo anterior, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) la existencia de una sala de ventas y/o apartamento modelo que se adecua al interior de **EL PROYECTO** y se obliga(n) a permitir y respetar el libre acceso a los mismos durante el proceso de ventas de la totalidad de las unidades. Asimismo **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** autorizan al promotor de ventas o comercializador, para utilizar las áreas comunes de **EL PROYECTO**, sin ningún costo, para la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta y escrituración de la totalidad de los inmuebles que integran el proyecto.

VIGESIMA PRIMERA - AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR-

En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1.996, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva Escritura Pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario que se debe constituir en el evento en que parte del precio sea pagado con CREDITO HIPOTECARIO.

VIGESIMA SEGUNDA-MERITO EJECUTIVO.-

El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de Promesa de Compraventa, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

VIGESIMA TERCERA-CONFIDENCIALIDAD

En consideración a la clase de información que puede llegar a conocer cualquiera de las partes en el desarrollo del contrato, y teniendo en cuenta las particularidades del mismo, **EL (LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES y EL PROMITENTE VENDEDOR** se comprometen, durante la vigencia del contrato y aún después de la terminación de éste a:

1. Abstenerse de divulgar, revelar, comunicar o suministrar a terceros la información recibida con ocasión del presente contrato.
2. Abstenerse de utilizar en provecho propio o de terceros, la información obtenida con ocasión del presente contrato, que sea de su conocimiento, incluyendo su contenido y cualquiera que sea el medio por el cual tuvo acceso a dicha información, aún con posterioridad a la terminación del contrato.
3. Devolver todo material informativo tangible en

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

poder de **EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES**, que haya sido suministrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para el desarrollo del presente contrato.

EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES manifiesta que ha sido informado del manejo que le dará **EL PROMITENTE VENDEDOR** a sus datos personales, y que su política de tratamiento de datos personales se encuentra publicada en la página web www.isarco.com.co.

VIGESIMA CUARTA- DECLARACION DE ORIGEN DE RECURSOS, PREVENCIÓN CONTRA LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, EL SOBORNO Y EL FRAUDE

Las **PARTES** declaran expresamente que:

1. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entregan en virtud 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 y demás normas complementarias que regulan las conductas que constituyen el delito de lavado de activos.
2. Que, ni ellas, ni sus directores, funcionarios o empleados han ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ninguna ventaja indebida, económica o de otro tipo (o insinuado que lo harán o podrían hacerlo en algún momento futuro) relacionada de algún modo con el contrato y que han adoptado medidas razonables para evitar que lo hagan los subcontratistas, agentes o cualquier otro tercero que esté sujeto a su control o a su influencia determinante.
3. Que no realizarán conductas de tráfico de influencias, entendiéndose como tal el ofrecimiento o requerimiento de ejercer influencia inapropiada, real o supuesta, sobre un funcionario público, a fin de obtener un beneficio o ventaja indebida para el instigador del acto o para cualquier otra persona.
4. En el desarrollo de la actividad objeto del presente contrato, desplegarán todos sus esfuerzos para cumplir estrictamente con todas las normas de prevención de lavado de activos, financiación de terrorismo, soborno y fraude, según la normatividad vigente que les sea aplicable y que adoptan medidas y demás requerimientos para su prevención.
5. No practicarán ninguna acción u omisión que induzca a la otra parte, sus socios, directores, profesionales en general y representantes a incumplir la legislación anticorrupción y las demás normas aplicables sobre la materia.
6. Mantendrán soportes documentales de todas las normas, procedimientos y manuales que al interior de sus organizaciones generen para la prevención y control de lavado de activos, financiación del terrorismo, soborno y fraude en desarrollo de lo mencionado en puntos anteriores.
7. Se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios o accionistas, administradores, clientes, proveedores, empleados o subcontratistas no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas, especialmente las relacionadas con el lavado de activos, la financiación del terrorismo, soborno y fraude.
8. Que tienen conocimiento de las normas sobre actos de corrupción y actos lesivos contra la administración pública, adoptando políticas y procedimientos internos que aseguren el cumplimiento de tales normas y de ser posible implementarán un programa de integridad con la debida observancia y cumplimiento de las demás normas anticorrupción que resulten aplicables. En caso de que **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** tenga conocimiento de cualquier acto o hecho que viole las referidas normas en el desarrollo del objeto del presente contrato comunicará inmediatamente al **PROMITENTE VENDEDOR** para que este pueda tomar las medidas que considere necesarias.

PARÁGRAFO PRIMERO: DECLARACION DE LAS PARTES

Las **PARTES** reconocen que la celebración del presente contrato se hace en consideración a las anteriores declaraciones y que, en el evento en que cualquiera de **LAS PARTES** tenga conocimiento por cualquier medio de que las mismas han dejado de ser válidas respecto de la otra y/o que se presente una negativa a efectuar una declaración de alcance similar sobre nuevas conductas tipificadas como ilícitas durante el plazo de vigencia del contrato, la otra parte podrá dar por terminado el mismo inmediatamente sin que haya lugar al pago de indemnización alguna. Por lo tanto, **LAS PARTES** aceptan que cualquier violación o sospecha fundamentada de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente cláusula, será causa de terminación automática del contrato, sin necesidad de declaración judicial previa, bastando que la parte afectada, pueda dar por concluido este contrato, en su totalidad o en parte, mediante notificación por escrito a la otra parte.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

Entiéndase por listas de control todas las listas de riesgos nacionales e internacionales que recogen información, reportes y antecedentes de diferentes organismos, personas naturales y jurídicas que puedan tener relación con actividades sospechosas, investigaciones, procesos o condenas por conductas y delitos relacionados con actividades ilícitas. Estas listas de control pueden ser listas vinculantes o restrictivas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DECLARACION DE ORIGEN DE LOS RECURSOS

EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS, declara(n) que, los recursos utilizados para la compra del bien objeto de esta promesa, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, y que **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que, en consecuencia se obliga(n), a responder frente al **PROMITENTE VENDEDOR** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del contrato la inclusión de **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** o sus socios en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos. En igual sentido, **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** responderá ante el **PROMITENTE VENDEDOR** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **EL(LA)LOS PROMITENTES COMPRADOR(ES)AS** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la Ley y a la ética.

VIGÉSIMA QUINTA: ACUERDO INTEGRAL ENTRE LAS PARTES

Las Partes manifiestan que esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. El presente contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en venta, dejando en claro que este contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato

VIGÉSIMA SEXTA.-AUTORIZACIÓN CONSULTA DE DATOS Y CONOCIMIENTO DE POLÍTICA DE DATOS: EL(LA) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)ES declara por medio de la suscripción del presente Contrato que en los términos establecidos por la ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 del 27 de junio de 2013 del Ministerio de Comercio Industria y Turismo previo a suministro de cualquier dato personal, declara conocer y aceptar el aviso de privacidad y la política de tratamiento de sus datos personales, dejando en claro que la suscripción del presente documento constituye una autorización expresa para el tratamiento de los datos personales en los términos indicados por las disposiciones legales. Por tanto, autoriza de manera expresa y previa, sin lugar a retribuciones, recolectar, almacenar, usar, circular, procesar, recopilar, intercambiar, actualizar y disponer de los datos que sean suministrados, así como para transferir dichos datos de manera total o parcial a sus filiales o vinculados y a sus aliados comerciales estratégicos con fines administrativos, comerciales y de mercadeo. Además, autoriza el envío de información sobre los diferentes productos y servicios y en especial para el envío de campañas, promociones, invitaciones a eventos, evaluar la calidad del servicio, realizar investigación o estudios de mercado, comercialización de servicios y productos a través de los diferentes canales de información, los cuales serán sometidos a los fines establecidos previamente.

VIGÉSIMA SEPTIMA.-AUTORIZACION PARA FIRMA DIGITAL

Las Partes acuerdan que las firmas del presente documento se podrán tramitar en forma física, firma digital y/o a través del aplicativo Signio o similar, el cual es un mecanismo de firma electrónica aceptado por Las Partes, el cual cumple con los criterios de firma electrónica y/o digital, según corresponda, previstos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifican, adicionan o complementan. Las firmas se tramitarán a través de los datos de creación de firma electrónica de las personas que figuran como firmantes de este documento, quienes están señalados en el numeral primero (1ro), de identificación de Las Partes, ubicado en su encabezado. Las Partes declaran aceptar y le otorgan plena validez jurídica a la firma realizada en los términos señalados en la presente Cláusula y se responsabilizan cada una de la respectiva autenticidad de su firma realizada a través de medios digitales y/o electrónicos.

VIGESIMA OCTAVA- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.

Para todos los efectos de las obligaciones pactadas en el presente contrato, el lugar del domicilio y cumplimiento será la Ciudad de Bogotá, LAS PARTES recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

EL PROMITENTE VENDEDOR: Calle 103 No. 19-60, Piso 4, Bogotá, D.C.

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): En la dirección indicada en el numeral 1.6. del presente contrato.

Será responsabilidad de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** comunicar por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o de sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

VIGÉSIMA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

En caso de reclamo o controversia, relacionada con esta Promesa de Contrato de Compraventa, cualquiera de las partes podrá solicitar a la otra parte la solución directa del mismo. A tal efecto, la parte que considere que existe un desacuerdo o controversia notificará de éste a la otra parte, con el fin de que dentro de los diez (10) días calendario siguientes al recibo de la notificación, las partes se reúnan para resolver por vía amigable, y dentro de un plazo de cinco (5) días hábiles, el desacuerdo en cuestión. Una vez cumplido el plazo, sin que se haya logrado un acuerdo que solucione la diferencia, cualquiera de las partes podrá recurrir al mecanismo de la conciliación, el cual se tramitará ante el Centro de Arbitraje y/o Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. o ante un Despacho Notarial de la ciudad de Bogotá El pago de los honorarios y gastos para conciliación serán asumidos por LAS PARTES en iguales proporciones. En caso de que se declare fracasada la conciliación, que no exista ánimo conciliatorio o que se llegue a acuerdos parciales, LAS PARTES deberán acudir a la decisión de un tribunal de arbitramento ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual estará compuesto por un (1) abogado colombiano, quien fallará en derecho y será designado por sorteo de la lista de los árbitros inscritos en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. Los honorarios de los árbitros y del Secretario y los gastos del arbitramento serán regulados por el Reglamento de dicho Centro. El pago de los honorarios y gastos del arbitramento serán asumidos por LAS PARTES en iguales proporciones.

TRIGESIMA-LEY.-

El presente contrato se sujeta a las disposiciones de la legislación colombiana, en especial, a las del Código Civil Colombiano, el Código de Comercio Colombiano y la Ley 675 de 2001.

TRIGESIMA PRIMERA – MERITO EJECUTIVO.-

Las partes declaran que el presente contrato presta mérito ejecutivo, per se, sin necesidad de requerimiento alguno, ni reconocimiento del mismo, toda vez que las obligaciones que para las partes se desprenden y rigen desde ahora contienen y son un título claro, expreso y exigible.

TRIGESIMA SEGUNDA – DECLARACION DE ENTENDIMIENTO DE LA NORMA FIDUCIARIA

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con la firma del presente contrato, declara haber recibido, entendido y aceptado, la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGESIMA TERCERA – MODIFICACIONES A ESTE CONTRATO

Toda modificación a este contrato deberá realizarse mediante OTROSI, por escrito, de común acuerdo entre las partes, y formará parte integral de este documento.

En constancia de lo anterior, suscriben el presente documento:

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

C.C. No.

C.C. No.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA- TRIBECA

EL PROMITENTE VENDEDOR,

C.C.

Anexos:

Poder

Planos del inmueble

Especificaciones del inmueble

----- **ACTO I** -----

----- LIBERACION DE HIPOTECA -----

COMPARECIÓ CON MINUTA ESCRITA: _____,
mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía
número _____, expedida en Bogotá, actúa en nombre y representación
del **BANCO DAVIVIENDA S.A., Nit. NIT.** _____, en virtud del poder
general, conferido mediante escritura pública número _____ (____) del ____ (____)
de _____ de dos mil _____ (20__) otorgada en la Notaría _____ (____) del
Círculo de Bogotá, cuya copia y vigencia se presenta para ser protocolizado con el
presente instrumento, establecimiento de crédito con domicilio principal en la
ciudad de Bogotá, con autorización de funcionamiento renovada mediante
Resolución N° _____ del ____ de ____ del año _____ expedida por la
Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual se acredita con el certificado de
existencia y representación legal expedido por esa misma Entidad, el cual se
presenta para su protocolización junto con este instrumento, y manifestó: -----

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública

_____, otorgada en la notaria doce
(12) del circulo de Bogotá., **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del
PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA
94 NIT. 830.053.812 - 2, se declaró deudora de **BANCO**

SEGUNDO: Para garantizar esta deuda, se constituyó **HIPOTECA EN MAYOR**
EXTENSIÓN ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTÍA a favor del **BANCO**

_____, sobre

_____, debidamente alinderado en
la citada escritura Pública de Constitución de la Hipoteca. Adicionalmente por
medio de la escritura Publica Numero

Doce (12) del Circulo de Bogotá D.C., **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera
del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO**

TRIBECA 94, NIT. 830.053.812 – 2 realizo la **CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, generándose entre otros el folio de matrícula Inmobiliaria No. _____, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Distrito Capital - Zona Centro, objeto de este acto. -----

TERCERO: Que la sociedad hipotecante han pagado a **BANCO**

la suma

_____, suma a la que asciende el valor de la(s) prorrata(s) de la(s) unidad(es) que por medio de este documento se libera(n). -----

CUARTO: Que en consecuencia, obrando la compareciente en la calidad expresada, declara **LIBERADO(S)** de la hipoteca en mayor extensión y únicamente sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203) QUE HACE PARTE DE LA**

_____, (los) cual(es) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Distrito Capital., Zona centro.-----

----- **ACTO II** -----

----- **VENTA** -----

Comparecieron: **GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D. C., identificado con la cédula de ciudadanía número **79.353.638** expedida en Bogotá D.C., quien obra en calidad de Representante Legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** identificada con el **NIT 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94, NIT. 830.053.812-2**, Patrimonio

Autónomo constituido mediante documento privado de fecha 24 de marzo del año 2022, y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA VENDEDORA**; (ii) **ABEL FELIPE GUEVARA ALVAREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.755.973, quien actúa en calidad de apoderado especial de **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.** identificada con NIT. No. **860.528.092-5**, con domicilio social en Bogotá D.C. sociedad legalmente constituida por escritura pública número 6494, otorgada en la notaría sexta del círculo notarial de Bogotá, del veintitrés (23) de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), inscrita el cuatro (4) de octubre de mil novecientos ochenta y cinco (1985) bajo el número 178003 del Libro IX, todo lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE y/o ISARCO S.A.S.**, de una parte; y de otra parte, (iii) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida en Bogotá D.C., de estado civil **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quienes en este acto obran como **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, han celebrado el presente contrato de Compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas previas las siguientes:-----

CONSIDERACIONES:

1. Que mediante documento privado de fecha veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022), se celebró entre la sociedad **ISARCO S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA ALIANZA S.A** en calidad de **FIDUCIARIA**, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION No** , constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**, identificado con el NIT. , en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, cuyo objeto consiste llevar a cabo las siguientes gestiones:-----

“5.1. OBJETO: (...).-----

A. *En los términos del presente contrato, administrar el inmueble identificado con el folio de Matricula número de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.-----*

B. Entregar a título de comodato precario el inmueble descrito en el literal anterior al **FIDEICOMITENTE**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** en razón de la tenencia que ejerzan sobre el bien inmueble fideicomitado.-----

C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos de promesa de compraventa suscritos por **EL FIDEICOMITENTE** con los respectivos **COMPRADORES**, una vez transferidos los costos por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.-----

D. Registrar en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con la información contable que para el efecto le remita **EL FIDEICOMITENTE** de los recursos que este reciba de los **COMPRADORES** por los aportes que hagan desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a informar a los **COMPRADORES** que el presente **FIDEICOMISO** no administra recursos, razón por la cual la **FIDUCIARIA** llevará a cabo la transferencia de los inmuebles a **LOS COMPRADORES** de acuerdo con la información contable que le reporte **EL FIDEICOMITENTE** y que no es responsable por la destinación que a los recursos se les dé. (...)"-----

2. Que en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, **EL FIDEICOMITENTE** transfirió el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**, mediante escritura pública número _____

3. Que el desarrollo del diseño, construcción, comercialización y gerencia del **PROYECTO TRIBECA 94** es única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA** ni del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**. ---

4. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito la sociedad **ISARCO S.A.S**, en su calidad de

FIDEICOMITENTE con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL VENDEDOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto **TRIBECA 94** 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.-----

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO.- LA VENDEDORA es decir la FIDUCIARIA ALIANZA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**, identificado con el, como tradente y propietario fiduciario transfiere a título de venta real y material a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y este(a)(os) adquiere(n) al mismo título a aquélla, el derecho de dominio, posesión y mejoras que la primera tiene y ejerce sobre el **APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203)** que forma(n) parte de

LINDEROS ESPECIALES: La identificación, cabida y linderos especiales aproximados de los inmuebles objeto del presente contrato, son los que a continuación se indican, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, a que está sometido **TRIBECA 94**. -----

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral _____
en mayor extensión.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida y linderos, el(los) inmueble(s) se transfiere(n) como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud,

EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que ha(n) identificado el(los) inmueble(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino a el(los) siguiente(s) derecho(s) de copropiedad equivalente al **0.** de acuerdo con lo establecido en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2001) y en el Reglamento de propiedad horizontal del Edificio, contenido en la Escritura Pública Número

de la Notaría (12) del círculo de Bogotá, registrado de conformidad con la ley. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como sus adiciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración y de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación señalado.-----

PARAGRAFO TERCERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, las cuotas de Administración conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal sobre la Administración, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará intereses de mora sobre cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.-----

PARAGRAFO QUINTO: Los inmuebles objeto de la presente compraventa serán destinados única y exclusivamente para vivienda familiar y el parqueadero (en caso que aplique) para estacionar un vehículo liviano, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a sus causahabientes a cualquier título.-----

CLAUSULA SEGUNDA. TRADICION.- El terreno y las construcciones que

actualmente conforman **TRIBECA 94**, son actualmente de propiedad del **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.** por haberlo adquirido así: **1.)** El Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94**, identificado con el **NIT.**

, adquirió el derecho de dominio sobre el lote en mayor extensión, por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL**, que realizó la sociedad **AZULADO INMOBILIARIO S.A.S, Y CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S**, hecha a **HILIANA SANDRA PATRICIA TOBIAN DURÁN** y **LUIS FERNANDO TOBIAN DURÁN** según consta en la escritura pública número quinientos veintinueve (529) del treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Doce (12) de Bogotá, D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número **50C-503440.** **2.)** Posteriormente mediante escritura pública número ochocientos setenta y siete (877) del veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría doce (12) del círculo de Bogotá D.C., por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL**, hecha por **CITY PARKING S.A.S. y INVERSIONES RODRIGUEZ Y CIA S.A.S** debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número **50C-144757 y 50C-1280638,**. **3.)** Por escritura

se constituyó el Reglamento De Propiedad Horizontal **TRIBECA 94**, dando como resultado el folio de matrícula inmobiliaria número _____, correspondiente al inmueble objeto de la presente venta. **4)** Las construcciones por haberlas levantado a expensas del **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94.**-----

CLAUSULA TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y VARIOS.-

TRIBECA 94, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, según la Escritura Pública Número

otorgada en la Notaría doce (12) del círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada. El(Los) inmueble(s) se encuentra(n) afectado(s) para el paso, conexión, establecimiento, ampliación, reparación, mantenimiento de instalaciones técnicas y/o de servicios públicos, incluidos sus ductos o redes, del Edificio y/o de las zonas

comunes y/o de otras unidades privadas, las cuales pueden atravesar sus áreas privadas y/o afectar su altura libre, y/o para realizar actividades necesarias para el mantenimiento, reparación, conservación y mejoras de los bienes comunes y/o de bienes privados.-----

PARAGRAFO PRIMERO: Que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador de **TRIBECA 94**, ejercerá la Administración Provisional la sociedad **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S**, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que enajene un número de unidades privadas que represente más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de **TRIBECA 94**. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, ISARCO S.A.S, designará al administrador definitivo de la copropiedad.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S se obliga a efectuar los trámites correspondientes ante la correspondiente autoridad catastral para la obtención del desenglobe catastral.-----

PARAGRAFO TERCERO: TRIBECA 94 cuenta con la radicación número
por la Secretaría del Hábitat de Bogotá, D.C.-----

PARAGRAFO CUARTO: TRIBECA 94 se encuentra construido con fundamento la Licencia de Construcción número

CLAUSULA CUARTA. POSESION Y LIBERTAD.- LA VENDEDORA manifiesta que transfiere los inmuebles, libres de embargos, comodatos, demandas, gravámenes, hipotecas, arrendamientos por Escritura Pública, anticresis, patrimonio de familia, limitaciones y desmembraciones del dominio, excepto las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO: La sociedad **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S** de conformidad con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO TRIBECA 94** se obliga a salir al saneamiento por

evicción y vicios redhibitorios del inmueble, objeto de la presente transferencia y entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos y contribuciones. -----

CLAUSULA QUINTA. ENTREGA.- CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S entregará a **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** la posesión de la unidad privada objeto de esta compraventa, dentro de los siguientes quince (15) días hábiles de la firma de la Escritura Pública. -----

Acta de Entrega: Para efectos de la entrega de los inmuebles se elaborará acta de entrega. En caso que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, no se presente(n) a recibir los inmuebles en la fecha indicada **LA VENDEDORA** queda facultada para suscribir unilateralmente el acta de entrega respectiva, entendiéndose que los inmuebles han sido recibidos a entera satisfacción de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.-----

PARAGRAFO PRIMERO. Las partes renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la entrega y, en consecuencia, la presente escritura se otorga de manera firme e irresoluble.-----

PARAGRAFO SEGUNDO. La entrega de los inmuebles, se realizarán con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, de acuerdo con el régimen de las Empresas de servicios públicos respectivas. Respecto al suministro de la telefonía local **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S** construyó los ductos y canalizaciones necesarios para que la empresa de teléfonos suministre el servicio, **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** solicitará(n) la línea telefónica para el inmueble asumiendo los costos de acometida e instalación, igualmente el aparato telefónico correrá por cuenta y cargo exclusivos del **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, como también el medidor del Gas Natural le serán cobrados directamente al **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** con las facturaciones ordinarias del servicio.-----

PARAGRAFO TERCERO. FIDEICOMITENTE entrega la unidad privada objeto del presente contrato, a realiza a paz y salvo con el municipio hasta la fecha de la presente escritura pública, por concepto de impuestos, valorizaciones, tasas, contribuciones y demás cargas y gravámenes. Por consiguiente, el impuesto predial de la siguiente vigencia fiscal y las contribuciones que se causen, decreten, liquiden

o reajusten con posterioridad a la firma de la presente escritura pública de compraventa, así como los servicios y las expensas comunes de administración del Edificio que se causen a partir de la misma fecha, serán por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**.-----

PARAGRAFO CUARTO. De acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes.-----

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Edificio se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.-----

CLAUSULA SEXTA. IMPUESTOS Y SERVICIOS. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Edificio y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de el[los] inmueble[s], antes de la fecha de entrega estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE**. -----

PARÁGRAFO. En ningún caso **LA VENDEDORA y/o ISARCO S.A.S** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.-----

CLAUSULA SEPTIMA. PRECIO.- El valor total de los inmuebles objeto de esta compraventa es la suma de

que ha sido

pagada en su totalidad por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL VENDEDOR** declara haber recibido a satisfacción.-----

CONSTANCIA - Los otorgantes declaran que conocen el texto y alcance del artículo 61 de la Ley 2010 de 2.019; por lo que manifiestan bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la presente escritura es real, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado de manera diferente a la establecida en este instrumento y tampoco existen pactos privados en los que se señale un valor diferente al que en esta escritura se expresa. (Artículo 90 del Estatuto Tributario).- -----

CLAUSULA OCTAVA.- SANEAMIENTO.- EL FIDEICOMITENTE se obliga al saneamiento del inmueble por evicción, vicios del suelo y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley. -----

PARAGRAFO: CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S garantizará para efectos de Estabilidad del inmueble objeto de venta hasta por un término de Diez (10) años.

CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S, garantizará el inmueble objeto de venta, en las condiciones pactadas por defectos en la construcción hasta por el término de un (1) año calendario contados a partir de la fecha de entrega material del mismo, del cual se dejará constancia en Acta firmada por las partes. Se entiende que la garantía de los elementos accesorios no fabricados por el constructor se extenderá para efectos de reparaciones locativas a efectuar después del recibo de la vivienda hasta un año después de la entrega real y material de la misma, y únicamente por defectos en la instalación o funcionamiento, tales como: -----

- A la entrega del inmueble: Carpintería metálica, Carpintería en Madera, Lavadero, Aparatos Sanitarios, Aparatos Eléctricos, Vidrios, Grifería.-----
- Dentro del mes siguiente al recibo del inmueble: Defectos en la instalación de Carpintería metálica, y carpintería de madera, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias,-----
- Dentro de los seis meses siguientes a la entrega del inmueble: Filtraciones en ventanas y goteras. -----
- Dentro de los doce meses siguientes al recibo del inmueble: Fisuras en muros y concretos de la unidad de vivienda. -----

Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** efectué(n) reformas parciales o totales en los acabados de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume **EL FIDEICOMITENTE** en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por ésta en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales o trabajos utilizados por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** e igualmente las garantías otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE** perderán su vigencia en los casos de modificaciones a el (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuadas por la parte vendedora.-----

CLAUSULA NOVENA. GASTOS.- Los gastos de los derechos notariales que se causen en el otorgamiento de la presente escritura de compraventa serán pagados por partes iguales entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) COMPRADOR(A) (ES)**. El impuesto de registro (conocido como de Beneficencia) y el derecho de Registro de la presente compraventa serán pagados en su totalidad por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. En caso que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** otorgare hipoteca sobre los inmuebles objeto del presente contrato y/o Patrimonio de Familia, los gastos notariales, el impuesto de registro (conocido como beneficencia) y derecho de registro de este acto serán por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, al igual que el de constitución de afectación a vivienda familiar, si fuere el caso.-----

CLAUSULA DECIMA. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara bajo la gravedad del juramento que los recursos que entregan en virtud 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.-----

CLAUSULA UNDECIMA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de FIDUCIARIA ALIANZA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor

del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de **TRIBECA 94** 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.--

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- DE Oponibilidad del Contrato de Fiduciaria. EL(LOS) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil de Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. _____.

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) : **a)** Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido. **b)** Que conoce(n) y se obliga(n) a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido(s) el(los) inmueble(s), al igual que sus causahabientes. En este estado declaran las partes **VENDEDORA** y **COMPRADORA** que renuncian a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto declaran que la compraventa se efectúa pura y simple, no sujeta a condición resolutoria. **c)** Que con el otorgamiento de este instrumento dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, con el[los] con relación a el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara[n] satisfecho[s] en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. **d)** que conoce y acepta que LA FIDUCIARIA no tiene responsabilidad alguna frente al FIDEICOMITENTE o terceros por cualquier aspecto constructivo, normativo, urbanístico, de saneamiento y en consecuencia, LA FIDUCIARIA queda exonerada de cualquier obligación diferente a la de transferir el dominio, frente a las partes del presente contrato y frente a terceros. -----

En este estado **EL FIDEICOMITENTE** como administrador provisional, certifican que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001. -----

EL FIDEICOMITENTE manifiesta que: -----

1. Acepta la venta contenida en esa Escritura Pública de Compraventa suscrita por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo.-----
 2. Acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia.-----
 3. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.-----
- Que en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.-----

-----**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** -----

Art. 60 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el Aart. 38 de la Ley 3ª de 1991.

Comparece(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** **XXXXXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXXXXX, identificado(a)(s) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en las cláusulas contenidas en el contrato de compraventa, a favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actuales o de los que llegare(n) a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan.

***** HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA *****

Bogotá, D.C., enero 25 de 2023

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Ciudad

REF. SOLICITUD # 12436

Respetados señores:

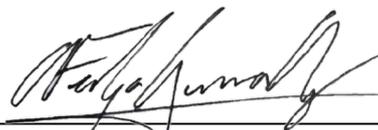
Como respuesta a la devolución del trámite de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles, Se hace la siguiente aclaración:

El proyecto cuenta con un Fideicomiso Inmobiliario tradicional (Patrimonio Autónomo Fideicomiso TRIBECA 94), el cual contempla la suscripción de promesas de compraventa con los compradores, por lo tanto, en este caso no aplican vinculaciones como beneficiarios de área.

Cordialmente,



LUIS FERNANDO ISAZA ROBLEDO
CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.
Representante Legal



ABEL FELIPE GUEVARA
AZULADO INMOBILIARIO S.A.S.
Representante Legal



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE AZULADO INMOBILIARIO S.A.S., ISARCO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULAS LIMITATIVAS

Conforme a las estipulaciones previstas en el presente Contrato, las siguientes son limitaciones a los derechos de los **CONSTITUYENTES** y **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, las cuales manifiestan conocer y aceptar al momento de celebración del presente contrato:

1. El desarrollo del proyecto inmobiliario, será única y exclusivamente responsabilidad de LOS CONSTITUYENTES, quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
2. La FIDUCIARIA recibe y administra los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias (los CONSTITUYENTES ADHERENTES) del PROYECTO propuesto por LOS CONSTITUYENTES, hasta tanto logren alcanzar los requisitos establecidos en este contrato dentro del término dispuesto en la cláusula Octava, en el momento en el cual LOS CONSTITUYENTES acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO podrá disponer de los recursos.
3. CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S. tendrá la calidad de "Constructor" y "Enajenador" del PROYECTO según el significado que a los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S. las obligaciones de Constructor y de Enajenador según corresponda, bajo los términos de la mencionada ley. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.
4. La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO.
5. En el evento en que LOS CONSTITUYENTES se sometan al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
6. LOS CONSTITUYENTES se abstendrán de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos dinerarios de los CONSTITUYENTES ADHERENTES interesados en vincularse al PROYECTO durante la vigencia del presente contrato.
7. Los CONSTITUYENTES ADHERENTES han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no al CONSTITUYENTE directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados. Los CONSTITUYENTES ADHERENTES en virtud de lo establecido en los ACUERDOS DE ADHESIÓN por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan los pagos acordados





con LOS CONSTITUYENTES, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO, asumirán como sanción a favor de LOS CONSTITUYENTES la suma establecida en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los ACUERDOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente CONSTITUYENTE y LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por LOS CONSTITUYENTES, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO.

8. La responsabilidad que asume la FIDUCIARIA es DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.
9. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los CONSTITUYENTES ADHERENTES en el FONDO.
10. COSTOS Y GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA. Se encuentran contemplados en la cláusula séptima.
11. LOS CONSTITUYENTES y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES o del mismo CONSTITUYENTE, podrán ser tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica o digitalmente.

Contenido

CONSIDERACIONES	3
PRIMERA- DEFINICIONES	6
SEGUNDA- MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES	7
TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO	10
CUARTA- LAS PARTES	14
QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	14
SEXTA- DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO	24
SÉPTIMA-COSTOS, GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA	25
OCTAVA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN	27
NOVENA- LIQUIDACIÓN	28





DÉCIMA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO	29
DÉCIMA PRIMERA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNIÓN	30
DÉCIMA SEGUNDA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN	31
DÉCIMA TERCERA- VALOR DEL CONTRATO	32
DÉCIMA CUARTA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO	32
DÉCIMA QUINTA- CESIÓN DEL CONTRATO	32
DÉCIMA SEXTA- LEGISLACIÓN APLICABLE	33
DÉCIMA SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL	33
DÉCIMA OCTAVA-COMITÉ FIDUCIARIO	34
DÉCIMA NOVENA-ASPECTOS PUBLICITARIOS	34
VIGÉSIMA - INTEGRIDAD	34
VIGÉSIMA PRIMERA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA	35
VIGÉSIMA SEGUNDA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	35
VIGÉSIMA TERCERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES	35
VIGÉSIMA CUARTA- FATCA - CRS	35

Entre los suscritos a saber: **ABEL FELIPE GUEVARA ALVAREZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.020.755.973, actuando como representante legal de la sociedad **AZULADO INMOBILIARIO S.A.S.** domiciliada en Bogotá D. C., identificada con el Nit. número 901.556.142-2 lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se adjunta (Anexo No. 1), (ii) **LUIS FERNANDO ISAZA ROBLEDO**, identificado con cedula de ciudadanía número 79.150.064, quien en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.**, identificada con NIT 860.528.092-5, domiciliada en la ciudad de Bogotá lo cual se acredita conforme al Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., (Anexo. No 4.) quienes en adelante y para efectos de este contrato se denominará conjuntamente **LOS CONSTITUYENTES**, y de otra parte, **JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, quien en adelante se denominará **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta al presente contrato (Anexo No. 3), quienes de manera conjunta en adelante se denominarán las **PARTES**, por el presente documento hemos convenido celebrar un contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.





Alianza

Fiduciaria

PRIMERO: Que LOS CONSTITUYENTES está interesados en desarrollar un proyecto inmobiliario que se denominará TRIBECA 94 - APARTAMENTOS, sobre tres (3) lotes colindantes de terreno ubicados en la Cra 45A con Calle 94 de la ciudad de Bogotá D. C., identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1280638, 50C-144757 y 50C-503440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, actualmente de propiedad los dos (2) primeros de las sociedades CITY PARKING S.A.S., INVERSIONES RODRIGUEZ ARIAS Y CIA S.A.S., y el último de los señores HILIANA SANDRA PATRICIA TOBIAN DURÁN y LUIS FERNANDO TOBIAN DURÁN, conforme a los Certificados de Tradición y Libertad que se adjuntan al presente contrato como (Anexo No. 3), dicho desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) estará compuesto por CIENTO DOCE (112) unidades inmobiliarias tipo Apartamentos y que se desarrollará en una etapa, en total 2.704 M2 metros cuadrados de área vendible del edificio, (en adelante el **PROYECTO**), cuya fase de preventas la llevarán a cabo LOS CONSTITUYENTES bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye.

SEGUNDO: Que para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de LOS CONSTITUYENTES, 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.

TERCERO: Que el presente contrato se suscribe con el fin que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** anteriormente indicado (los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**), hasta tanto LOS CONSTITUYENTES acrediten a la **FIDUCIARIA** los requisitos dispuestos en la cláusula tercera de este **CONTRATO**, momento a partir del cual LOS CONSTITUYENTES podrán disponer de los recursos depositados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, conforme se indica en este **CONTRATO**.

CUARTO: Que el punto de equilibrio del PROYECTO fue definido por LOS CONSTITUYENTES, quienes afirman que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La FIDUCIARIA no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio del PROYECTO.

QUINTO: Que para la entrega al **BENEFICIARIO** de los recursos a su vez entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias del referido proyecto, LOS CONSTITUYENTES deberán haber cumplido con todos los requisitos establecidos en la cláusula tercera de este contrato.

SEXTO: Queda entendido para todos los efectos que CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S. será el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por lo tanto son de CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S. las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad o como administradora del presente encargo

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



fiduciario no ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S..

SÉPTIMO: LOS CONSTITUYENTES manifiestan que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a LOS CONSTITUYENTES a la firma del presente contrato.

OCTAVO: Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la **FIDUCIARIA** recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte de **LOS CONSTITUYENTES** sin participación ni mediación de la **FIDUCIARIA**, de modo que no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por **LOS CONSTITUYENTES**.

NOVENO: ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera y administradora del presente contrato, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

1. Intervenir en diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del PROYECTO.
2. Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir u operar, ni garantiza ningún tipo de rentabilidad.
3. Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al PROYECTO.
4. Verificar el destino final que LOS CONSTITUYENTES den a los recursos recibidos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES una vez sean entregadas a éste en los términos acordados en el presente contrato.
5. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.

Así mismo se establece que las partes del presente contrato, según sus respectivas calidades, tienen diferente injerencia, sus obligaciones y derechos inherentes a su respectiva calidad, son específicos y exclusivos y no se extienden a las demás calidades; sólo comparten aquellos derechos y obligaciones genéricos que expresamente se prevén en este contrato de manera conjunta.



①

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes acuerdan las siguientes **CLÁUSULAS**:

PRIMERA- DEFINICIONES

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

- 1.1. **BENEFICIARIO**: Es quien, una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, se encuentra habilitado para recibir del Encargo Fiduciario todas las sumas de dinero entregadas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**. Para todos los efectos el **BENEFICIARIO** será el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** por cuenta de **LOS CONSTITUYENTES**.
- 1.2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO**: Es el mismo **BENEFICIARIO** hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que se indican en este **CONTRATO**.
- 1.3. **ACUERDO DE ADHESIÓN**: Es el documento físico o electrónico que será suscrito manuscritamente, mecánicamente o digitalmente, según sea del caso, por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, en virtud del cual **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** se vinculan al presente **CONTRATO** para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe la unidad inmobiliaria a adquirir por parte de **LOS CONSTITUYENTES ADQUIRENTE** y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en el **FONDO**. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en el numeral cuarto (4) del **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En consecuencia, una vez **LOS CONSTITUYENTES** cumplan con las condiciones establecidas en la cláusula tercera de este **CONTRATO** y en el numeral señalado, **EL BENEFICIARIO** podrá disponer de los recursos entregados por los **CONSTITUYENTE ADHERENTES**.
- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO**: Corresponden a las condiciones definidas directamente por **LOS CONSTITUYENTES**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 1.5. **CONTRATO**: Corresponde a este Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
- 1.6. **CONSTITUYENTES ADHERENTES**: Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectivas, previamente vinculados en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir unidades inmobiliarias en el **PROYECTO** que se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán a la **FIDUCIARIA** los recursos con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, suscribirán los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** y efectuarán los aportes en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



h



- 1.7. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
- 1.8. **CONSTITUYENTE o CONSTITUYENTES:** Se denominarán así en el presente contrato a las sociedades que se encuentran identificadas en la comparecencia de este **CONTRATO**.
- 1.9. **CONSTRUCTOR:** Es la sociedad **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son de la sociedad **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.** las obligaciones Constructor, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.
- 1.10. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al proyecto constructivo que se encuentra descrito en los considerandos de este contrato, el cual llevará por nombre "Tribeca 94 - Apartamentos", cuya fase de preventas será llevada a cabo por **LOS CONSTITUYENTES** a través del encargo fiduciario que por este acto se constituye. La descripción indicada es aproximada y el mencionado número de unidades inmobiliarias podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia construcción.
- 1.11. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.12. **VINCULACIÓN:** corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La **FIDUCIARIA**, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN**.

SEGUNDA- MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente **CONTRATO** es aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000**

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.**



6



Alianza

Fiduciaria

del 21 de enero de 2020, que se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co, y como consecuencia de ello, LOS CONSTITUYENTES y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** se adhieren al mismo.

- 2.2. LOS CONSTITUYENTES declaran que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.
- 2.3. Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del presente **ENCARGO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.4. LOS CONSTITUYENTES declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la **FIDUCIARIA**, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.5. LOS CONSTITUYENTES declaran que se encuentran debidamente facultados por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente **CONTRATO**.
- 2.6. LOS CONSTITUYENTES declaran que no tienen conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.
- 2.7. LOS CONSTITUYENTES declaran que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por LOS CONSTITUYENTES, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente **CONTRATO** no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio.
- 2.8. LOS CONSTITUYENTES declaran que en el evento en que se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el presente **CONTRATO** queda

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020**.



b



sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** proceda conforme le indique el promotor o liquidador, según sea el caso, sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.

- 2.9. LOS CONSTITUYENTES declaran conocer y aceptar que: i. el objeto del **CONTRATO**, no se relaciona por parte de **LA FIDUCIARIA** con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del **PROYECTO**; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.10. La **FIDUCIARIA** realizó entrevista al **CONSTITUYENTE**, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica) y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la circular previamente citada, y aplicó los mecanismos establecidos para el conocimiento del cliente descritos en la norma, así como los procedimientos internos dispuestos en la **FIDUCIARIA**.
- 2.11. LOS CONSTITUYENTES y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del **ENCARGO** sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** o del mismo **CONSTITUYENTE**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.12. La **FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este **CONTRATO** manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este **CONTRATO**, el **ACUERDO DE ADHESIÓN** y el reglamento del FONDO.
- 2.13. Las **PARTES** declaran con la suscripción del presente **CONTRATO** que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción" y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del **CONTRATO**.
- 2.14. LOS CONSTITUYENTES manifiestan que han recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES



5



quien los puede consultar en la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento		Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	https://www.alianza.com.co/conceptos-basicos	https://www.alianza.com.co/documentos/20124/364182/20160727cartillafiduciaria+%281%29.pdf
ABC Negocios Fiduciarios	https://www.alianza.com.co/conceptos-basicos	https://www.alianza.com.co/documentos/20124/364182/abcnegociosfiduciarios.pdf
CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS FUE APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020	https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados?curFolderId=586234	https://www.alianza.com.co/documentos/20124/586234/EF+PREVENTAS+-+APROBADO+%281%29_compressed+%281%29.pdf/55a4b299-9f7e-d493-4be0-637603d2d395?version=1.1&t=1618588851357
ACUERDO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS APROBADO MEDIANTE OFICIO 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020	https://www.alianza.com.co/contratos-autorizados?curFolderId=586234	https://www.alianza.com.co/documentos/20124/586234/EF+PREVENTAS+-+APROBADO+%281%29_compressed+%281%29.pdf/55a4b299-9f7e-d493-4be0-637603d2d395?version=1.1&t=1618588851357
Reglamento del Fondo Abierto Alianza	https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3	https://www.alianza.com.co/documentos/20124/470131/Reglamento+Fondo+Abierto+2021-01+%282%29.pdf

TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto:

- 3.1. La recepción de los recursos que los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** deberá suscribir los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** en los que se designe al FIDEICOMISO DE

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.**



6



Alianza

Fiduciaria

ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA como BENEFICIARIO de los recursos en el evento de que acredite a la **FIDUCIARIA** todas y cada una de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; antes de dicho cumplimiento LOS CONSTITUYENTES se tendrán para todos los efectos, como **BENEFICIARIO CONDICIONADO**;

- 3.2. La administración de los recursos recibidos;
- 3.3. La Inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en este contrato;
- 3.4. La entrega al **BENEFICIARIO** de los recursos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO** para el **PROYECTO**, en virtud de la información suministrada por LOS CONSTITUYENTES a la **FIDUCIARIA**, del **PROYECTO** así:
 - a. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del **PROYECTO**, esto es: i. Que LOS CONSTITUYENTES alleguen a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, (ii) La constitución del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por parte de LOS CONSTITUYENTES en el cual se encuentren transferidos con el lleno de las formalidades que la ley exige el (los) inmueble(s) sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**. Para estos fines, LOS CONSTITUYENTES llegará el Folio de Matrícula Inmobiliaria con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario de antelación a su entrega a **ALIANZA**, en el que conste la señalada transferencia.
 - b. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su expedición, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
 - c. Que se hayan dado las condiciones técnicas del **PROYECTO**, esto es la existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción del **PROYECTO** debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea alguno de los **CONSTITUYENTES**.
 - d. Que se hayan dado las condiciones financieras del **PROYECTO**, esto consiste en la recepción en la **FIDUCIARIA** de **ACUERDOS DE ADHESIÓN**

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



6



Alianza

Fiduciaria

cuyos compromisos de pago que equivalgan a un porcentaje del Setenta por ciento (70%) del monto estimado para las ventas PROYECTO, suscritos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en el **FONDO**, administrado por la **FIDUCIARIA**, en las cuales los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** designen al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por cuenta de LOS **CONSTITUYENTES** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES DE GIRO**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las unidades inmobiliarias que LOS **CONSTITUYENTES** se hayan reservado para sí. El referido *porcentaje* ha sido establecido por LOS **CONSTITUYENTES**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

- e. Que LOS **CONSTITUYENTES** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente **CONTRATO**.
- f. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del **PROYECTO**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión.
- g. En atención a que las condiciones que constituyen el **PUNTO DE EQUILIBRIO** fueron definidas por LOS **CONSTITUYENTES**, las **PARTES** acuerdan que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del **PROYECTO**, **si aplica**, (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación.
- h. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del **PROYECTO** debidamente suscrita por el representante legal de LOS **CONSTITUYENTES**.
- i. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que son tenidos en cuenta con los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que dan cumplimiento de la condición indicada

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



en el literal d) anterior, los recursos por ellos aportados al **ENCARGO FIDUCIARIO** en virtud de lo establecido en sus **ACUERDOS DE ADHESIÓN**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al ser el **BENEFICIARIO** un patrimonio autónomo, deberá acreditarse la existencia del mismo mediante una certificación expedida por la sociedad fiduciaria que obra como su administradora y vocera, en la que se indique fecha de constitución, objeto y fideicomitente que en todo caso tendrá que ser el mismo **CONSTITUYENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores, dentro de los plazos previstos en la cláusula relativa a la duración del presente CONTRATO, la FIDUCIARIA, así lo informará a los CONTITUYENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA entregará al BENEFICIARIO los recursos que integren el encargo siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO anteriormente mencionado durante la vigencia del presente contrato, y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de los documentos referida en el literal (a) del numeral 3.4. de esta cláusula.

PARÁGRAFO CUARTO: Queda expresamente prohibido al CONSTITUYENTE recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante la vigencia del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Los CONSTITUYENTES ADHERENTES han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la FIDUCIARIA y no al CONSTITUYENTE directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados.

PARÁGRAFO SEXTO: En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por LOS CONSTITUYENTES, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las CONDICIONES DE GIRO.



6

PARÁGRAFO SÉPTIMO – ACTIVOS QUE CONFORMAN EL ENCARGO: El encargo Fiduciario que se constituye mediante la suscripción del presente documento, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos establecidos en este **CONTRATO** y en el correspondiente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por **LOS CONSTITUYENTES** y/o (II) los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**.

PARÁGRAFO OCTAVO- Para todos los efectos, los recursos dinerarios se entienden como bienes asociados al Encargo hasta tanto la **FIDUCIARIA**: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** propietario de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

En desarrollo de lo anterior, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo de manera previa el procedimiento establecido internamente para el conocimiento del cliente a través de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (Formato de Vinculación), y en todo caso se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO NOVENO: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, **LOS CONSTITUYENTES** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** podrán optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**, si los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Por el contrario, si los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al **ACUERDO DE ADHESIÓN** haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del **CONTRATO**.

CUARTA- LAS PARTES

Son partes del presente contrato:

- 4.1. **LOS CONSTITUYENTES:** son las personas identificadas en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 4.2. **FIDUCIARIA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 5.1. **DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES**



- 5.1.1. 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.
- 5.1.2. 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
- 5.1.3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- 5.1.4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este **CONTRATO** por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del ENCARGO y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este **CONTRATO**.
- 5.1.5. Los demás derechos establecidos en este **CONTRATO** y en la Ley.

5.2. OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES

- 5.2.1. Abstenerse de recibir de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**.
- 5.2.2. Indicar a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la **FIDUCIARIA** en el **FONDO**, en cumplimiento del **ACUERDO DE ADHESIÓN** que cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** suscriba. Igualmente, LOS **CONSTITUYENTES** deberán informar a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta de LOS **CONSTITUYENTES ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
- 5.2.3. Entregar las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
- 5.2.4. LOS **CONSTITUYENTES** no podrán efectuar ningún cambio al **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones al **ACUERDO DE ADHESIÓN**, sin previa autorización de la **FIDUCIARIA**, ésta podrá dar por terminado el **CONTRATO** y se devolverán los recursos a cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 5.2.5. Retirar al finalizar el presente **CONTRATO**, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se menciona a la **FIDUCIARIA**.
- 5.2.6. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
- 5.2.7. Recibir de la **FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula tercera del presente **CONTRATO** se tengan por cumplidas.



- 5.2.8. 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) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- 5.2.9. Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 5.2.10. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 5.2.11. Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este CONTRATO.
- 5.2.12. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios de LOS CONSTITUYENTES, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera a quienes se vinculen al PROYECTO en calidad de CONSTITUYENTES ADHERENTES y (iv) entregar copia del presente CONTRATO a los CONSTITUYENTES ADHERENTES, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la FIDUCIARIA.
- 5.2.13. En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega al CONSTITUYENTE de los recursos entregados por los CONSTITUYENTES ADHERENTES por haberse cumplido las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA informará del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor de LOS CONSTITUYENTES, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.

Recopilar y entregar a la FIDUCIARIA directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, necesaria para lograr obtener "la documentación y/o información sobre conocimiento del cliente", incluida la realización de las entrevistas de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, políticas y procesos internos de la FIDUCIARIA, además de la documentación exigida para la vinculación, incluida la declaración sobre origen de fondos y toda aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada;



- 5.2.14. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicionen y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la **FIDUCIARIA** según lo previsto en este contrato. La **FIDUCIARIA** se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Entregar a la **FIDUCIARIA**, los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos.
- 5.2.15. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
- 5.2.16. De manera simultánea a la entrega a la **FIDUCIARIA** de los documentos para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del **PROYECTO**.
- 5.2.17. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente **CONTRATO**, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente encargo fiduciario.
- 5.2.18. Informar a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** por parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 5.2.19. Entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** para el conocimiento de cliente y aquella que se estime pertinente para el control del riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 5.2.20. Entregar la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
- 5.2.21. Suministrar antes del inicio de la operación del **CONTRATO** las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF Grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
- 5.2.22. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.





5.3. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

- 5.3.1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- 5.3.2. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de BENEFICIARIO, CONSTITUYENTE, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO**.
- 5.3.3. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- 5.3.4. Dar por terminado el presente **CONTRATO** por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando LOS CONSTITUYENTES sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA** o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**.
- 5.3.5. Solicitar a los **CONSTITUYENTES** y/o **CONSTITUYENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la **FIDUCIARIA**.
- 5.3.6. Solicitar a los **CONSTITUYENTES** y/o **CONSTITUYENTES ADHERENTES** la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos de **LA FIDUCIARIA** para ejercer sus derechos frente a los **CONSTITUYENTES** por incumplimiento de las obligaciones a cargo de estos previstas en el presente **CONTRATO**, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de **LA FIDUCIARIA** a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del **CONTRATO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por LOS **CONSTITUYENTES** y/o **CONSTITUYENTE ADHERENTE**.

5.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

- 5.4.1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del **CONTRATO**, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE** para tales efectos.

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



6



- 5.4.2. Recibir de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** los recursos que éstos entreguen con el fin de adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO** y administrarlos en el **FONDO**. Los recursos se tendrán como recibidos por la **FIDUCIARIA**, previa **VINCULACIÓN** de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES** y plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes. La **FIDUCIARIA** sólo recibirá en dicho **FONDO** los recursos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LOS CONSTITUYENTES** deberán remitir copia de los documentos que den certeza sobre la consignación aquí señalada, así como toda la documentación requerida debidamente diligenciadas por **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 5.4.3. Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de las unidades inmobiliarias que no hayan surtido el proceso de **VINCULACIÓN** de la **FIDUCIARIA** o que como resultado del proceso de **VINCULACIÓN** la **FIDUCIARIA** objetivamente decida no proceder con la **VINCULACIÓN** del tercero adquirente de la unidad inmobiliaria sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.
- 5.4.4. Invertir las sumas entregadas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en los términos y condiciones establecidos en el **FONDO**, cuyo reglamento ha sido puesto a disposición de **LOS CONSTITUYENTES** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en la página web www.alianza.com.co.
- 5.4.5. Entregar al **BENEFICIARIO** los dineros de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** invertidos en el **FONDO**, junto con sus rendimientos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de lo previsto en la cláusula tercera de este **CONTRATO**.
- 5.4.6. A la liquidación del encargo, siempre y cuando se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en este **CONTRATO** y en general lo previsto en la cláusula tercera, entregar al **BENEFICIARIO**, los recursos de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 5.4.7. Mantener a disposición de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este **CONTRATO** o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la cláusula tercera de este **CONTRATO**. b) Los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con **LOS CONSTITUYENTES**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**. En el evento previsto en el literal a) Los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** por la inversión de los recursos en dicho **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato. En el caso del literal b) **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con **LOS CONSTITUYENTES**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza, asumirán las sanciones establecidas en el documento independiente que para tales efectos suscriban **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES y LOS CONSTITUYENTES**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y





- contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por LOS CONSTITUYENTES, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO.
- 5.4.8. Mantener los bienes que conforman el encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 - 5.4.9. Pedir instrucciones a los **CONSTITUYENTES**, 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 ésta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **LOS CONSTITUYENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA**.
 - 5.4.10. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este **CONTRATO** o de las instrucciones impartidas por **LOS CONSTITUYENTES** en el desarrollo del mismo. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA**.
 - 5.4.11. Enviar mensualmente al **CONSTITUYENTE** un extracto del movimiento de los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** a la **FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
 - 5.4.12. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente **CONTRATO**, así como presentar la rendición final de cuentas al **CONSTITUYENTE**. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por **LOS CONSTITUYENTES** en el presente **CONTRATO**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
 - 5.4.13. Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al **CONSTITUYENTE ADHERENTE** un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el **FONDO** durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del **FONDO**.
 - 5.4.14. Enviar al **CONSTITUYENTE ADHERENTE** cada seis (6) meses, con cortes a treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre y remitir a cada **CONSTITUYENTE ADHERENTE** vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del **FONDO** de conformidad con lo previsto en su reglamento.
 - 5.4.15. Llevar una contabilidad del ENCARGO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas



↳



vigentes que regulan la materia; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente **CONTRATO** deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA NO** tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la **FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **ENCARGO**.

- 5.4.16. La **FIDUCIARIA** en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 5.4.17. La **FIDUCIARIA** identificará al **CONSTITUYENTE** y a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por **LOS CONSTITUYENTES** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 5.4.18. La **FIDUCIARIA** velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La **FIDUCIARIA** se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionado en el presente **CONTRATO**. La **FIDUCIARIA** se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
- 5.4.19. La **FIDUCIARIA** dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de **ALIANZA** de sanciones dirigidas, la **FIDUCIARIA** podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La **FIDUCIARIA** está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
- 5.4.20. La **FIDUCIARIA** conservará la información de **LOS CONSTITUYENTES** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 5.4.21. Entregar al **CONSTITUYENTE** las tarjetas de recaudo dentro de los cinco (5) días hábiles.
- 5.4.22. Realizar una capacitación a los funcionarios de **LOS CONSTITUYENTES** encargados de realizar la preventa del **PROYECTO**, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



6



recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del **PROYECTO** por parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la **FIDUCIARIA** para tal fin, previo proceso del **VINCULACIÓN** de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

- 5.4.23. Remitir al **CONSTITUYENTE**, una relación de los cheques entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que sean devueltos a la **FIDUCIARIA** por cualquier causal, para que LOS **CONSTITUYENTES** efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 5.4.24. A la liquidación del **ENCARGO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que LOS **CONSTITUYENTES ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **CONSTITUYENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre de **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 5.4.25. Para la acreditación de las **CONDICIONES DE GIRO**, la **FIDUCIARIA** evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el numeral 3.4. de este **CONTRATO** las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 5.4.26. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

5.5. 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**, la construcción y estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquiera LOS **CONSTITUYENTES** relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tenga que celebrar LOS **CONSTITUYENTES** con los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el **CONTRATO**. Por lo tanto, es responsabilidad de LOS **CONSTITUYENTES** dejar en claro frente a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y terceros el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**. Lo anterior teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la construcción, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del **PROYECTO**, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en LOS **CONSTITUYENTES**, sin perjuicio de la





evaluación, valoración y verificación que efectuó la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de su numeral 5.2.1.3. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que el punto de equilibrio establecido por parte de **LOS CONSTITUYENTES** no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS CONSTITUYENTES** y/o los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** no suscribirá ninguna promesa de compraventa, ni participará en su definición.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** no es responsable de la solicitud, trámite, expedición y ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del **PROYECTO** se requieran para su ejecución, todo lo cual es responsabilidad de **LOS CONSTITUYENTES**.

PARÁGRAFO CUARTO: La **FIDUCIARIA** no tiene injerencia alguna en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del **PROYECTO**, y por tanto no puede imputársele responsabilidad alguna por tales conceptos, ni por la situación jurídica del predio en el cual se desarrolla **EL PROYECTO** por parte de **LOS CONSTITUYENTES**, ni por la construcción a levantarse a expensas del mismo, ni por la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**, como tampoco por la no obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para el desarrollo del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO: Desembolsados los recursos al **BENEFICIARIO** por cumplimiento de las condiciones, la **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad por la disposición final que el **BENEFICIARIO** haga de los recursos una vez se le hayan entregado, ni por las desviaciones que sufra el presupuesto de obra por cambios súbitos en los precios de materiales y servicios por condiciones de mercado, o por errores técnico-constructivos durante la ejecución de la obra.

PARÁGRAFO SEXTO: La responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

5.6. DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES

Además de otros establecidos en el presente **CONTRATO**, los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, bajo el presente **CONTRATO** tienen derecho a:

- 5.6.1. A que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 5.6.2. A que sí se cumplen las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente **CONTRATO**, dichos recursos sean entregados al **BENEFICIARIO** en virtud de lo establecido en el **ACUERDO DE ADHESIÓN**.





- 5.6.3. En caso de que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del término de duración del presente **CONTRATO**, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** en el **FONDO** así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado **FONDO**.
- 5.6.4. Solicitar el desistimiento del negocio antes del cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO**, y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.

5.7. OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES

Además de otras establecidas en el presente **CONTRATO**, las siguientes son obligaciones de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**:

- 5.7.1. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la misma cuando sea del caso.
- 5.7.2. Realizar los aportes al **FONDO**, a los que se obligan bajo el respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**, únicamente a dicho **FONDO**, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
- 5.7.3. Entregar las sumas de dinero de su vinculación única y exclusivamente a **ALIANZA**.
- 5.7.4. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y de **LOS CONSTITUYENTES** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**
- 5.7.5. Actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- 5.7.6. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: 601 6108161 - +601 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com.

SEXTA- DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** desista del negocio o incumpla los pagos acordados con **LOS CONSTITUYENTES**, o incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza, asumirán las sanciones establecidas en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** pactada en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente **CONSTITUYENTE y LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia; dicha suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier



h



orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por LOS CONSTITUYENTES, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición de LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO.

SÉPTIMA-COSTOS, GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

7.1 COSTOS Y GASTOS

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

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

- i. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente **CONTRATO**, y otros tales como el Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
- ii. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del **CONTRATO**, cuando las circunstancias así lo exijan.
- iii. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del ENCARGO por solicitud de LOS CONSTITUYENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- iv. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente **CONTRATO**, los cuales serán definidos previamente entre LOS CONSTITUYENTES y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- v. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
- vi. 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**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por LOS CONSTITUYENTES, quien ante la insuficiencia de recursos se obliga a entregarlos a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud que se haga al respecto. 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 **CONSTITUYENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente **CONTRATO** contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de **ALIANZA** y a cargo de LOS





CONSTITUYENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso especialmente respecto de las comisiones fiduciarias, los costos y gastos indicados en esta cláusula, así como por todas las sumas de dinero que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este **CONTRATO**. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por LOS CONSTITUYENTES, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del encargo fiduciario. Para todos los efectos, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente **CONTRATO**, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

7.2 COMISIÓN FIDUCIARIA

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

- 7.2.1. Una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este **CONTRATO**.
- 7.2.2. Una comisión de administración desde el momento de la constitución del encargo y hasta la fecha de su liquidación, se cobrará una comisión equivalente a uno (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos por mes o fracción.
- 7.2.3. En los siguientes eventos, **ALIANZA** tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - 7.2.3.1. Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000) por cada tarjeta adicional a las unidades del **PROYECTO**.
 - 7.2.3.2. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. Diez por ciento (10%) de un salario mínimo mensual legal vigente por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente. Cualquier gestión adicional no establecida en este **CONTRATO**, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de **ALIANZA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, la cual por acuerdo de LOS CONSTITUYENTES estará a cargo de CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La comisión fiduciaria será pagada por la sociedad **CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.**, de conformidad al acuerdo realizado entre los **CONSTITUYENTES**. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la **FIDUCIARIA** y exista pluralidad de **CONSTITUYENTES**, la **FIDUCIARIA** podrá exigir el mismo a cualquiera los **CONSTITUYENTES**. El pago que efectúe cualquiera de los **CONSTITUYENTES** de esta manera será, a discreción de LOS CONSTITUYENTES que realizó el pago, registrado como un pasivo en el ENCARGO FIDUCIARIO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del ENCARGO en proporción al valor así pagado, en ambos casos

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



6



menos la prorrata de su participación en el ENCARGO FIDUCIARIO. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE**, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente **CONTRATO**, incluida la comisión fiduciaria, LOS CONSTITUYENTES se obliga a firmar en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que LOS CONSTITUYENTES incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

PARAGRAFO CUARTO: **ALIANZA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente **CONTRATO** si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARAGRAFO QUINTO: Por los recursos administrados a través del **FONDO**, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente

PARÁGRAFO SEXTO: LOS CONSTITUYENTES mediante la suscripción del presente **CONTRATO**, autoriza a la **FIDUCIARIA** para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico recepcion@isarco.com.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

OCTAVA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1 DURACIÓN

El presente **CONTRATO** tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, teniendo en cuenta los términos establecidos a continuación, para cumplir las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO**.

Para tales efectos, se establece que el término que tiene LOS CONSTITUYENTES para cumplir las CONDICIONES DE GIRO para el PROYECTO es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente CONTRATO, el cual podrá ser prorrogado por una (1) sola vez y por el mismo término de manera automática. CONTRATO que se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial si LOS CONSTITUYENTES hubiere pagado oportunamente las comisiones fiduciarias causadas al vencimiento del periodo inicial del presente CONTRATO 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.

8.2 CAUSALES DE TERMINACIÓN

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



6



- 8.2.1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.
- 8.2.2. Cuando la **FIDUCIARIA** haya hecho entrega total de los recursos administrados al **BENEFICIARIO** del presente **CONTRATO** y en los términos del mismo.
- 8.2.3. Por mutuo acuerdo de las **PARTES**, si en la ejecución del presente encargo se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, las **PARTES** de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado, evento en el cual la **FIDUCIARIA** deberá poner a disposición de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** las sumas recibidas por concepto de las cuotas de separación y los rendimientos generados por la inversión de las mismas hasta ese momento, una vez efectuada la deducción correspondiente a la comisión fiduciaria.
- 8.2.4. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- 8.2.5. Podrá darse por terminado este **CONTRATO** en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - 8.2.5.1. Por incumplimiento de LOS **CONSTITUYENTES** a la obligación de actualizar la información contenida en la cláusula de actualización de información contemplada en el presente **CONTRATO**.
 - 8.2.5.2. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - 8.2.5.3. Por encontrarse quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE** incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006, así como todas aquellas adicionales a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA**, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), listas de control de riesgo LAFT, o información de prensa u otros medios a partir de los cuales se sospeche que está relacionado con lavado de activos o financiación de terrorismo.

NOVENA- LIQUIDACIÓN

Una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente **CONTRATO**, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO**. Terminado el **CONTRATO** por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 7.2. del capítulo anterior, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

- 9.1. (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.
- 9.2. Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al **BENEFICIARIO** si se cumple el requisito establecido en la cláusula tercera del presente **CONTRATO**, en caso





contrario restituirá a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** los valores depositados junto con los rendimientos generados, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria causada en el **FONDO**.

- 9.3. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS **CONSTITUYENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del **ENCARGO** serán asumidos por LOS **CONSTITUYENTES**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por LOS **CONSTITUYENTES** con la firma del presente **CONTRATO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS **CONSTITUYENTES** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, éste 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.

DÉCIMA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

10.1. NOTIFICACIONES

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

A. LOS CONSTITUYENTES:

AZULADO INMOBILIARIA S.A.S.

Dirección: Cra 36A No. 63C-70 de la ciudad de Bogotá D.C.

Teléfono: 3114429257

Mail: aguevara@azulinmobiliario.com.co

CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.

Dirección: 103 N° 19-60 de la ciudad de Bogotá D.C.

Teléfono: 3114429257

Mail: recepcion@isarco.com.co

B. LA FIDUCIARIA:

Dirección: Cra 15 # 82 -99 Piso 3_ de la ciudad de Bogotá_.

Teléfono: 6447700

Mail: fschwitzer@alianza.com.co

10.2. DOMICILIO

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



h

El lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato es la ciudad de Bogotá D.C.

En el evento que no sea posible la localización de LOS CONSTITUYENTES, de los CONSTITUYENTES ADHERENTES y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del **CONTRATO**, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **ALIANZA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **ENCARGO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente **CONTRATO** y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta la concurrencia de los activos del **ENCARGO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del **ENCARGO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **CONSTITUYENTE**, y si estos tampoco aportan los recursos, la **FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el **CONTRATO** por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **ENCARGO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
- ii. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente **CONTRATO** se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente: Si existieren recursos líquidos en el **ENCARGO**, que de conformidad con el presente **CONTRATO** deban ser entregados al **CONSTITUYENTE** y/o **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS CONSTITUYENTES y/o **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, según corresponda, constituya con dichos recursos en una participación en el **FONDO**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **ENCARGO**.

DÉCIMA PRIMERA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNIÓN

LOS CONSTITUYENTES o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **CONSTITUYENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a **TRANSUNIÓN S.A.**, 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 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.



El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

6

Para todos los efectos, LOS CONSTITUYENTES conocen y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TRANSUNIÓN S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, LOS CONSTITUYENTES, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TRANSUNIÓN S.A. 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.

DÉCIMA SEGUNDA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

LOS CONSTITUYENTES, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican, se obliga a actualizar la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente **CONTRATO** al **CONSTITUYENTE**, al **BENEFICIARIO**, a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente **CONTRATO**, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

- A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. LOS CONSTITUYENTES exime a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la **FIDUCIARIA**.
- B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y





procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

- C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo se vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.
- D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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

DÉCIMA TERCERA- VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

DÉCIMA CUARTA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera una modificación que implique un aumento o disminución de más de veinte por ciento (20%) de las unidades inmobiliarias/metros cuadrados del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, la descripción del PROYECTO o la parte CONSTITUYENTE establecida en este CONTRATO requerirá la previa aprobación escrita de los CONSTITUYENTE ADHERENTES. Ante una modificación de fondo o esencial al contrato requerirá la previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA QUINTA- CESIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las **PARTES** y, por tanto, una vez perfeccionado el presente **CONTRATO**, este podrá cederse, previa autorización escrita de la parte cedida, y de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



16



Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del presente contrato, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades de CONSTITUYENTE, deberán contar con la previa de los CONSTITUYENTE ADHERENTE y esta previsión también deberá queda claramente establecida en los contratos de ACUERDOS DE ADHESIÓN.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, ALIANZA podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

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

En todo caso, cualquier cesión de CONSTITUYENTE, el cesionario de éste deberá agotar, de manera previa, el procedimiento de conocimiento del cliente y vinculación establecido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y cumplir con todos los requisitos del sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 DE 2014. En todo caso ALIANZA se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual de LOS CONSTITUYENTES se podrá realizar sin el cumplimiento de lo aquí previsto.

En el evento en que LOS CONSTITUYENTES instruya a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.

DÉCIMA SEXTA- LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



6

Si cualquier disposición de este **CONTRATO** fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para **LOS CONSTITUYENTES, LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio **CONTRATO** de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

DÉCIMA OCTAVA-COMITÉ FIDUCIARIO

Una vez sea registrado por parte de **ALIANZA** más de un **CONSTITUYENTE** con facultad de impartir instrucciones, **ALIANZA** citará una reunión de quienes se encuentren registrados como **CONSTITUYENTES**, al correo electrónico registrado en **ALIANZA**, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designen tres (3) personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente **CONTRATO** correspondan al **CONSTITUYENTE**. Las decisiones de dicho comité se adoptarán por mayoría simple y constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de **CONSTITUYENTES** que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el Encargo Fiduciario, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de **CONSTITUYENTES** que representen tal mayoría, los designará **LOS CONSTITUYENTES** o **CONSTITUYENTES** que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

En todo caso, una vez sea registrado más de un **CONSTITUYENTE** con facultad de impartir instrucciones y no se haya constituido un **COMITÉ FIDUCIARIO**, las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de **CONSTITUYENTES**.

DÉCIMA NOVENA-ASPECTOS PUBLICITARIOS

LOS CONSTITUYENTES tienen la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del **PROYECTO**, que la **FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora del **FONDO** y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

VIGÉSIMA - INTEGRIDAD

El presente **CONTRATO** sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las **PARTES** verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y específicamente la propuesta presentada por la **FIDUCIARIA** y su aceptación por parte de **LOS CONSTITUYENTES**, y por tanto las **PARTES** declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



6



Alianza

Fiduciaria

FIDUCIARIA, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **CONSTITUYENTE**, **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

En el evento que **LOS CONSTITUYENTES** o **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** sea una "Persona de EEU", deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En el evento que **LOS CONSTITUYENTES** o **LOS CONSTITUYENTES ADHERENTE** estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente. En concordancia con lo anterior, la información solicitada deberá reposar en los respectivos formatos de vinculación.

En su condición de FFI, la **FIDUCIARIA** tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel, el Estándar requiere que las FFI lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de Conocimiento del Cliente, por ejemplo, Número de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local (Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN), la cual reenviará al IRS, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacciones.

La **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al **CONSTITUYENTE** y al **CONSTITUYENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y **LOS CONSTITUYENTES** o **CONSTITUYENTE ADHERENTE** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato quedará perfeccionado una vez suscrito por las partes y para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C. dos (2) ejemplares de igual contenido, a los diez (10) días del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.



6



Alianza
Fiduciaria

CONSTITUYENTE

ABEL FELIPE GUEVARA ALVAREZ
Representante Legal
AZULADO INMOBILIARIO S.A.S.

LUIS FERNANDO ISAZA ROBLEDO
Representante Legal
CONSTRUCCIONES ISARCO S.A.S.

LA FIDUCIARIA



JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.

El presente contrato de encargo fiduciario de preventas fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2019155868-008-000 del 21 de enero de 2020.

1. Año **2021**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1116611402811



(415)7707212489984(8020) 000111661140281 1

Datos del declarante	5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres	
	8 6 0 5 2 8 0 9 2	5					
	11. Razón social CONSTRUCCIONES ISARCO S A S					12. Cód. Direc. Seccional	24. Actividad económica principal
						3 2	4 1 1 1

29. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	30. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	31. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	32. Pérdidas fiscales acumuladas años anteriores, sin compensar	0
Datos informativos	33. Total costos y gastos de nómina	1,273,359,000	34. Aportes al sistema de seguridad social	62,182,000	35. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	60,522,000	

Categoría	Código	Descripción	Valor	Categoría	Código	Descripción	Valor
Patrimonio	36	Efectivo y equivalentes al efectivo	1,312,176,000	Renta	76	Renta presuntiva	0
	37	Inversiones e instrumentos financieros derivados	0		77	Renta exenta	0
	38	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	12,098,000		78	Rentas gravables	0
	39	Inventarios	0		79	Renta líquida gravable	1,347,235,000
	40	Activos intangibles	1,405,000	Ganancias ocasionales	80	Ingresos por ganancias ocasionales	0
	41	Activos biológicos	0		81	Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	0
	42	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	36,197,126,000		82	Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	0
	43	Otros activos	351,490,000		83	Costos por ganancias ocasionales	0
	44	Total patrimonio bruto	37,874,295,000		84	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	0
	45	Pasivos	31,856,522,000		85	Ganancias ocasionales gravables	0
	46	Total patrimonio líquido	6,017,773,000	Liquidación privada	86	Score la renta líquida gravable	417,643,000
Ingresos	47	Ingresos brutos de actividades ordinarias	3,838,037,000		87	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 10% (base casilla 54)	0
	48	Ingresos financieros	10,526,000		88	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 E.T. (base casilla 55)	0
	49	Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	0		89	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	0
	50	Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones.	0		90	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 ET (base casilla 53)	0
	51	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales	0		91	Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	0
	52	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	0		92	Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	417,643,000
	53	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)	0		93	Descuentos tributarios	0
	54	Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%	0		94	Impuesto neto de renta	417,643,000
	55	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	0		95	Impuesto de ganancias ocasionales	0
	56	Dividendos y participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	0		96	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	0
	57	Otros ingresos	75,833,000		97	Total impuesto a cargo	417,643,000
	58	Total ingresos brutos	3,924,396,000		98	Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)	0
	59	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	0	99	Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	0	
60	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	0	100	Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.	0		
	61	Total ingresos netos	3,924,396,000	101	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	0	
Costos y deducciones	62	Costos	0	102	Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	574,703,000	
	63	Gastos de administración	2,575,437,000	Retenciones	103	Autorretenciones	31,395,000
	64	Gastos de distribución y ventas	0		104	Otras retenciones	107,636,000
	65	Gastos financieros	1,724,000		105	Total retenciones año gravable a declarar	139,031,000
	66	Otros gastos y deducciones	0	106	Anticipo renta para el año gravable siguiente	21,018,000	
	67	Total costos y gastos deducibles	2,577,161,000	Sobretasa instituciones financieras	107	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	0
RSAL (R.T.E.)	68	Inversiones efectuadas en el año	0		108	Sobretasa instituciones financieras	0
	69	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	0		109	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	0
Renta	70	Renta por recuperación de deducciones	0	110	Saldo a pagar por impuesto	0	
	71	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	0	111	Sanciones	0	
	72	Renta líquida ordinaria del ejercicio	1,347,235,000	112	Total saldo a pagar	0	
	73	Pérdida líquida del ejercicio	0	113	Total saldo a favor	275,073,000	
	74	Compensaciones	0	114	Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1	0	
	75	Renta líquida	1,347,235,000	115	Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2	0	

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 **20220795364596**

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

2022-05-02 / 08:06:50 AM

Fecha Acuse de Recibo

Firmado

980. Pago total \$ **0**

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo

0 91000887840146