

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2010 modificado por el artículo 186 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 poitivo 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 ARCKO CONSTRUCTORES SAS		2. Identificación Número NIT 901023832-9	
3. Representante legal de la persona jurídica FREDY ALEXANDER ARCOS DOMINGUEZ		4. Identificación del representante legal 80724669	
5. Dirección CARRERA 63 No 103 35		6. Registro para enajenación de inmuebles 2022183	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico fredlex3006@gmail.com		8. Teléfono 3102162780	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda TRIVENTO BIOSMART		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s) o edificio(s), etc. o es UNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación 22 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP con precio mayor a 175 smmlv			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 63 No 103 35/45		13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 25 LA FLORESTA	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 27	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria 23-sep.-2021		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria 23-sep.-2021	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 500		20. Área a construir para esta radicación (m ²) 2,208.37	
19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 2,208.37		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % 0		23. Oficio del aval, con Radicación N° 30-ene-2024	
24. Chip(s) AAA0126MSXS / AAA0126MSWW		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-122906 / 50N-585356	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 13% \$ 450.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-ene-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número ---	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número ---	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria ---	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTA (ALIANZA FIDUCIARIA)	
		Contrato 6982	
		Fecha 24-sep.-2021	
		Vigencia 24-sep.-2024	
		Prórroga ---	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de foto de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.	
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los 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.	
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.	
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.	
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.	
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.	
Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230041	
FECHA 10 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: 10 3 ABR 2023	
Fredy Alexander Arcos Dominguez Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	
Lauro Roque 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.

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

SOLICITANTE: _____
Nombre del Proyecto: _____
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el registro se encuentre activo en el SIDIVIC.	✓		
Radificaciones anteriores	El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio. El solicitante es único titular del dominio.	✓		
Copias de los modelos de los contratos que se van 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 sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica.	✓		
	Aporta modelo de minuta de escrituras.	✓		
	Identifica al (los) enajenante(s).	✓		
	La información corresponde al proyecto.	✓		
	El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	✓		
Cuando el inmueble en el cual va a desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	Formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 y promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Condyuancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	Se expresa textualmente la intención de condyuar.	✓		
	Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	Formato Presupuesto Financiero de Ingresos y Gastos- PM05-FO121, validar Área del lote y Área de construcción según licencia aportada, debidamente diligenciados.	✓		
	Información coherente con los demás soportes.	✓		
	Formato Presupuesto Financiero del Flujo de caja - PM05-FO122 en miles y periodos bimestrales.	✓		
	Soportes contables: Estados financieros (Balances General, Estado de Resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación.	✓		
	Costos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	✓		
	El estado de cuenta alude al costo fiduciario del proyecto a radicar.	✓		
	Soporte créditos particulares y/o financieros.	✓		
	Créditos de particulares certificado por contador público o aparecen en las notas contables.	✓		
	Créditos de particulares indican su destino.	✓		
	Formato Presupuesto financiero de ventas - PM05-FO123, la información de ventas para todas las unidades.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	✓		
	Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	✓		
	La licencia corresponde al proyecto.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la ciudad.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el amparo y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124.	✓		
Forma de presentar los documentos.	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 de mitigación, y la licencia indica que no requiere Fase II con el concepto del POPAE (o EDIGER).	✓		
	Formatos impresos correctos y completos.	✓		
	Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	✓		
	Todos los campos pertinentes diligenciados.	✓		
	Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	✓		
Documentos debidamente firmados.	✓			
Documentos legibles.	✓			
Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓			



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página, incluidos			
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta			

2. VISITA A OBRAS DE MITIGACIÓN POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA MEDIA O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la licencia de construcción del proyecto.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa. Que incluyan recomendaciones de las obras de mitigación, planos, firmas.			
Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto			
OBSERVACIONES			

PROFESIONAL QUE REVISÓ: <u>Jauraitfoque</u>	C.C. <u>1233891291</u>
Fecha de verificación: <u>10-03-2023</u>	Firma del profesional: <u>Jauraitfoque</u>

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: _____ Firma: _____

C.C.: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 230125744270965095

Nro Matrícula: 50N-585356

Página 1 TURNO: 2023-30782

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:13 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-12-1980 RADICACIÓN: C 80100777 CON: DOCUMENTO DE: 07-02-1994

CODIGO CATASTRAL: **AAA0126MSWW** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION Y LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA QUE EL N. 7 DE LA MANZANA 5 DE LA URBANIZACION LOS ANDES, CON UNA CABIDA DE 390.62 VARAS CUADRADAS Y LINDA: POR EL NORTE: EN 20 METROS CON EL LOTE N.3 Y EN 5 METROS CON EL LOTE N.5; POR EL SUR: EN 25 METROS CON EL LOTE N.6; POR EL OCCIDENTE: EN 10 METROS CON EL LOTE N.8 Y DOS DE LA MISMA MANZANA N.5 DE LA URBANIZACION LOS ANDES Y POR EL ORIENTE: EN 10 METROS CON LA TRANSVERSAL 43A.

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 63 103 45 (DIRECCION CATASTRAL) -

1) TRANSVERSAL 43 A 101-45 -

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-1983 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5648 del 13-08-1983 NOTARIA 5A. 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: SOCIEDAD ISAZA LONDO/O RESTREPO Y COMPAIA LIMITADA

A: OCA/A JURADO JULIO CESAR

CC# 812039 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-02-1988 Radicación: 8832420

Doc: ESCRITURA 3891 del 27-11-1987 NOTARIA 32A. de BOGOTA

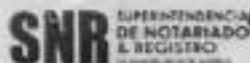
VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: OCA/A JURADO JULIO CESAR

CC# 812039



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

Certificado generado con el Pin No: 230125744270965095

Nro Matricula: 50N-585356

Pagina 2 TURNO: 2023-30782

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:13 AM

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

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

A: SALAZAR DE FORERO LILIA

CC# 20065907 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-05-2002 Radicación: 2002-34009

Doc: ESCRITURA 413 del 11-02-2000 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$78.800,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SALAZAR DE FORERO LILIA

CC# 20065907

A: FORERO SALAZAR LILIA JUDITH

CC# 20325301 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5368 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-30782

FECHA: 25-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230125529470965094

Nro Matricula: 50N-122906

Pagina 1 TURNO: 2023-30783

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:18 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-02-1973 RADICACIÓN: 7300122906 CON: DOCUMENTO DE: 19-08-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0126M5XSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

EXTENSION DE 390.62V2, LINDA: NORTE EN LOG DE 25.00 MTS CON LOTE 7 DE LA MISMA MANZANA.- SUR EN 25.00 MTS CON LOTE 11 DE LA MISMA MANZANA.- ORIENTE EN 10.00 MTS CON LA TRANSV. 43-A. OCCIDENTE EN 10.00 MTS CON LOTE 9 DE LA MISMA MAZ.- EL LOTE ESTA DISTINGUIDO CON EL NUMERO 8 DE LA MANZANA 5. DE LA URBANIZACION LOS ANDES. JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA.—

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HÉCTAREAS: 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 63 103 35 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 43 A 101-35 LOTE 8 MANZANA 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**NOTACION:** Nro 001 Fecha: 06-09-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5945 del 26-08-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$140,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ISAZA RESTREPO LONDOJO -

A: CARRILLO GONZALEZ ALVARO [®]

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-01-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 9953 del 31-12-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESC 5945

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

A: CARRILLO G ALVARO

X

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

Certificado generado con el Pin No: 230125529470965094

Nro Matricula: 50N-122906

Pagina 2 TURNO: 2023-30783

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:18 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-09-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5945 del 26-08-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$55,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

X

A: CAJA RESTREPO LONDOÑO Y CIA LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-09-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5945 del 26-08-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

X

A: CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5945 del 26-08-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

X

A: SUS HIJOS

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 9953 del 31-12-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$46,511

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CARRILLO ALVARO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-01-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 9953 del 31-12-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION 10 AOS

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

DE: CARRILLO ALVARO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-03-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 670 del 12-12-1964 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 230125529470965094
Nro Matrícula: 50N-122906

Pagina 3 TURNO: 2023-30783

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:18 AM

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

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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

X

A: ISAZA RESTREPO LONDOÑO Y CIA LTDA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-01-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 9953 del 31-12-1963 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

X

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-01-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7964 del 19-12-1973 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CARRILLO ALVARO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-01-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7964 del 19-12-1973 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMON A 10 A/OS

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

DE: CARRILLO ALVARO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-11-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6264 del 18-10-1973 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

X

A: A FAVOR SUYO,ESPOSA E HIJOS



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

6

Certificado generado con el Pin No: 230125529470965094
 Pagina 4 TURNO: 2023-30783

Nro Matricula: 50N-122906

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:18 AM

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

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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-04-1975 Radicación: 75019991

Doc: ESCRITURA 914 del 28-02-1975 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$260,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA - VENTA

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

DE: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

A: MEDINA DE OSORIO BEATRIZ

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-04-1975 Radicación:

Doc: ESCRITURA 914 del 28-02-1975 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MEDINA DE OSORIO BEATRIZ

A: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-08-1976 Radicación: 1976-62338

Doc: ESCRITURA 4025 del 22-07-1976 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CARRILLO GONZALEZ ALVARO

A: MEDINA DE OSORIO BEATRIZ

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 24-08-1976 Radicación: 76062339

Doc: ESCRITURA 4603 del 10-08-1976 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$260,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: MEDINA DE OSORIO BEATRIZ

A: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

A: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X
X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 24-08-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4603 del 10-08-1976 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

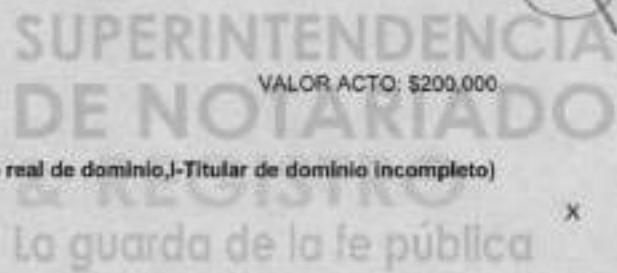
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

DE: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X

X





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

7

Certificado generado con el Pin No: 230125529470965094

Nro Matrícula: 50N-122906

Pagina 5 TURNO: 2023-30783

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:18 AM

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

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

A: MEDINA DE OSORIO BEATRIZ

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-09-1977 Radicación: 7773604

Doc: ESCRITURA 4527 del 10-08-1977 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: : 850 CANCELACION HIPOTECA

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

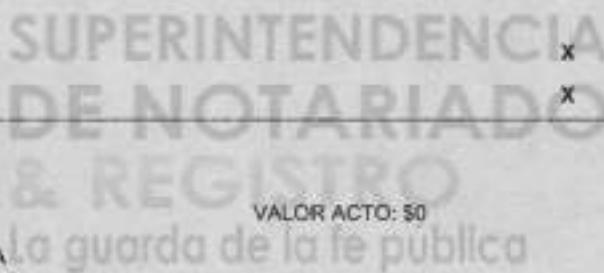
DE: MEDINA DE OSORIO BEATRIZ

A: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

X

A: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X



ANOTACION: Nro 019 Fecha: 12-09-1977 Radicación: 7773604

Doc: ESCRITURA 4527 del 10-08-1977 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO,

X

DE: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

A: MEDINA DE OSORIO BEATRIZ

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 14-01-1980 Radicación: 1980-03569

Doc: ESCRITURA 7639 del 21-12-1979 NOTARIA.7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1.062.000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

X

DE: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X

YAEZ MALDONADO JAIME

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 02-02-1981 Radicación: 1981-10027

Doc: ESCRITURA 8180 del 26-12-1980 NOTARIA 7A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: YAEZ MALDONADO JAIME

A: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

X

A: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 24-04-1991 Radicación: 1991-18683



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

Certificado generado con el Pin No: 230125529470965094

Nro Matrícula: 50N-122906

Página 6 TURNO: 2023-30783

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:18 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2491 del 09-04-1991 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,380,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

X

DE: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X

URBE

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 24-04-1991 Radicación: 1991-18683

Doc: ESCRITURA 2491 del 09-04-1991 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

X

DE: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES Y DELOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 19-03-1993 Radicación: 15851

Doc: ESCRITURA 433 del 26-01-1993 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,380,000

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA ANTES I.C.T.

A: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

X

A: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 16-06-2022 Radicación: 2022-42084

Doc: CERTIFICADO 550 del 06-06-2022 NOTARIA DIECINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 23

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0643 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA. CONSTITUIDO E.P. 2491 DE 09/04/1991 NOTARIA 5 BTA, MEDIANTE E.P. 2263 DE 06/06/2022 NOTARIA 19 BTA.

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

DE: MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO

X

DE: RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA

X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE TENER.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *25*



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

Certificado generado con el Pin No: 230125529470965094

Nro Matrícula: 50N-122906

Página 7 TURNO: 2023-30783

Impreso el 25 de Enero de 2023 a las 10:32:18 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-30783 FECHA: 25-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

28
10

Bogotá, marzo 1 de 2023

Señores
SECRETARIA DEL HABITAT
La Ciudad

REFERENCIA: OFICIO DE COADYUVANCIA – PROYECTO TRIVENTO BIO SMART

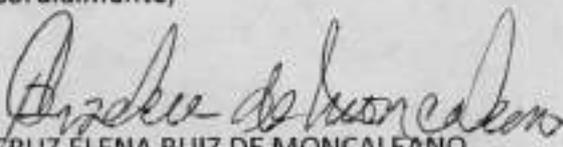
Apreciados Señores:

Por medio de este oficio, en mi condición de propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-122906, estoy coadyuvando la solicitud de permiso de enajenación de inmuebles solicitada ante ustedes por la constructora ARCKO CONSTRUCTORES SAS, para el proyecto de construcción del edificio TRIVENTO BIO SMART, en la Carrera 63 No 103-35, barrio Andes, de la ciudad de Bogotá.

En mi condición de propietario, por medio de este oficio informo que no ejerceré ninguna de las actividades relacionadas con las ventas o enajenaciones de este proyecto y que trasladaré la titularidad del dominio al solicitante de la radicación, es decir a la constructora ARCKO CONSTRUCTORES SAS, identificada con NIT 901.023.832-9, o al patrimonio autónomo de fiducia inmobiliaria que se constituirá para desarrollar y vender el proyecto.

En tal sentido, entiendo y manifiesto que no estoy autorizada para firmar promesas de compraventa, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979.

Cordialmente,


CRUZ ELENA RUIZ DE MONCALEANO
C.C. 41.323.027



23
4

Bogotá, marzo 1 de 2023

Señores
SECRETARIA DEL HABITAT
La Ciudad

REFERENCIA: OFICIO DE COADYUVANCIA – PROYECTO TRIVENTO BIO SMART

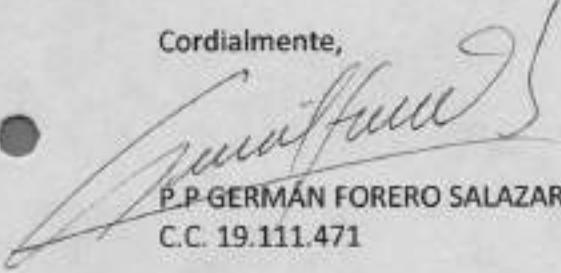
Apreciados Señores:

Por medio de este oficio, Yo, **GERMAN FORERO SALAZAR** identificado con cédula de ciudadanía No 19.111.471 obrando como apoderado de **LILIA JUDITH FORERO SALAZAR**, debidamente facultado como consta en la escritura pública No 2640 de la notaria 25 del circulo de Bogotá, en nuestra condición de propietarios del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-585356, estamos coadyuvando la solicitud de permiso de enajenación de inmuebles solicitada ante ustedes por la constructora ARCKO CONSTRUCTORES SAS, para el proyecto de construcción del edificio TRIVENTO BIO SMART, en la Carrera 63 No 103-45, barrio Andes, de la ciudad de Bogotá.

En nuestra condición de propietarios, por medio de este oficio informamos que no ejerceremos ninguna de las actividades relacionadas con las ventas o enajenaciones de este proyecto y que trasladaremos la titularidad del dominio al solicitante de la radicación, es decir a la constructora ARCKO CONSTRUCTORES SAS, identificada con NIT 901.023.832-9, o al patrimonio autónomo de fiducia inmobiliaria que se constituirá para desarrollar y vender el proyecto.

En tal sentido, entendemos y manifestamos que no estamos autorizados para firmar promesas de compraventa, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979.

Cordialmente,


P.P GERMAN FORERO SALAZAR
C.C. 19.111.471





REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA



NOTARIA VEINTICINCO

DEL CIRCULO DE BOGOTA

NIT.: 21069048-7

Calle 93B No. 15-34 oficinas 101 / 201

PBX: 530 8822 • 530 5393 • 530 5394 FAX: 530 9933

notaria25bogota@gmail.com www.notaria25bogota.co

COPIA NUMERO CUATRO
 DE LA ESCRITURA N° 02640
 FECHA : 04 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 1985

ACTO O CONTRATO
 PODER GENERAL

LILIA JUDITH FORERO SALAZAR
 GERMAN ALBERTO FORERO SALAZAR

WILMA ZAFRA TURBAY NOTARIA



AB 07202647

609

NR. 2.640 ----- INSTRUMENTO NUMERO :-

DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA : -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Especial
Departamento de Cundinamarca, República
de Colombia, a los cuatro (4) días del
mes de noviembre de mil novecientos = =

ochenta y seis (1986), ante mf, ISMAEL ELEAZAR MORENO, No-
tario Veinticinco de este Circulo, compareció con minuta, la
señora LILIA JUDITH FORERO SALAZAR, mujer, mayor de edad, =
vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de
ciudadanía número 20.325.301 expedida en Bogotá, hábil para
contratar y obligarse y expuso:-----

PRIMERO.-----Que por medio del presente instrumento público
confiere poder general, amplio y suficiente al señor GERMAN
ALBERTO FORERO SALAZAR, mayor de edad y vecino de Bogotá, =
portador de la cédula de ciudadanía número 19.111.471 expedi-
da en Bogotá, y en consecuencia en uso de este poder general
mi apoderado podrá ejecutar los siguientes actos:-----

- A).---- Comprar toda clase de bienes inmuebles y muebles;---
- B).---- Celebrar contratos de mutuo o préstamo con o sin in-
tereses, ofreciendo y aceptando las debidas seguridades, =
constituyendo y aceptando hipotecas y cancelarlas mediante
el otorgamiento de las respectivas escritura públicas;-----
- C).---- Celebrar contratos de cambio en todas sus manifesta-
ciones, en consecuencia podrá girar y aceptar toda clase de =
instrumentos negociables, negociarlos, endosarlos o cederlos,
descontarlos, darlos en garantía, abrir y depositar en cuenta
corriente, de ahorros o depósito los dineros que me corres-
pondan o pueda tener, girar contra dicha cuenta corriente y
verificar en el Banco respectivo toda clase de negocios sobre
el contrato de cambios:-----D).----- Cele-
brar por medio de contrato privado o por escritura pública,
todo acto o contrato administrativo;-----

449882
4086
SE DIO
3
FOTOCOPIA
2
ABU. 1986
1-0
2-0
4-0
5-4
SEI. 2016
07
2016
2016

E).-----Representarme ante toda clase de autoridades civiles, administrativas, eclesiásticas, de policía, nacionales o extranjeras, ya sea personalmente o sustituyendo total o parcialmente este poder, en toda clase de acciones que tenga que iniciar o que contra mí se dirijan;-----

F).----- Celebrar toda clase de contratos civiles, comerciales y administrativos, ya sea de disposición o de mera administración, contratos que están reglamentados en los respectivos códigos, y que no se relacionan de manera especial pero es mi voluntad que en mi nombre y representación pueda ejecutarlos sin ninguna limitación;-----G).-----

Exigir rendición de cuentas a las personas que estén obligadas a rendirlas y expedirles fiquitos correspondientes;---

----H).-----Podrá igualmente celebrar contrato judicial o extrajudicial, instaurar acciones judiciales de toda naturaleza, desistirlas, interponer toda clase de recursos judiciales, inclusive el de casación, y al sustituir este poder podrá así mismo delegar total o parcialmente facultades, como la de transigir, sustituir, recibir o interponer recursos de toda naturaleza;-----I).-----

En general, mi apoderado puede en ejercicio de este mandato general, suscribir en mi nombre toda clase de instrumentos públicos o privados que sean necesarios para la legalización de todo acto o contrato, de tal manera que en ningún momento pueda quedar sin representación.-----

----- (HASTA AQUI LA MINUTA) -----

El compareciente no presentó paz y salvo nacional para esta escritura, por estar exento de dicho requisito, de conformidad con la ley 1a. de enero 13 de 1981.-----

Leído este instrumento al compareciente, lo acepta y firma junto conmigo el Notario de todo lo cual doy fé, dejando constancia que el mismo fué elaborado en las hojas de papel números: AB-D7202647 + D7202648 ----- x 2. -----

AB 07262648



C#3449802

- 2 -



Derechos \$ 400.00----- Recaudo Superintendencia: \$ 50.00 (Dcto. 1772/79).-----

Lilia Judith Forero Salazar



LILIA JUDITH FORERO SALAZAR.-
C.C. 20 325 301 Bogotá

EL NOTARIO VEINTICINCO,

Ismael Eleazar Moreno

ISMAEL ELEAZAR MORENO



BOGOTÁ D.E.
NOTARIA 254

1988
REQUISITA DE...
[Grid of fields for registration details]

República de Colombia

para el notariado para sus actividades de gestión de notariado, suscripciones y documentación del notariado



Ca3449882

14

NOTARIA



CERTIFICADO No. 2927

LA SUSCRITA NOTARIA VEINTICINCO (25)
DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C, ENCARGADA

CERTIFICA:

Que por medio de la escritura pública **DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA (2.640)**, de fecha **CUATRO (4)** de **NOVIEMBRE** de **MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS (1.986)**, otorgada en esta Notaria: **LILIA JUDITH FORERO SALAZAR**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía 20.325.301 expedida en Bogotá.

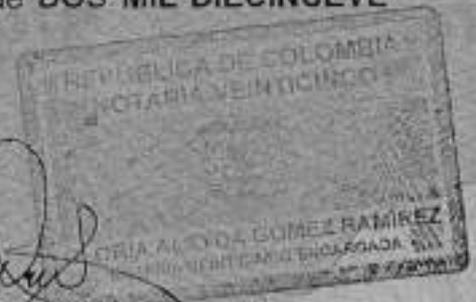
CONFIERE PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a **GERMAN ALBERTO FORERO SALAZAR**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 19.111.471 expedida en Bogotá.

Que al momento de expedirse el presente **CERTIFICADO**, la escritura matriz de la misma **NO** aparece con nota marginal alguna, de haber sido **REVOCADA** total ni parcialmente y por lo tanto se encuentra **VIGENTE**.

El presente **CERTIFICADO** se expide con destino al **INTERESADO** en Bogotá D.C., a los **CINCO (5)** días del mes de **DICIEMBRE** de **DOS MIL DIECINUEVE (2.019)**.

EXENTO DE TIMBRE LEY 75/86

JJCM



Gloria Aleyda Gomez Ramirez

GLORIA ALEYDA GOMEZ RAMIREZ
LA NOTARIA VEINTICINCO (25), ENCARGADA

República de Colombia

Papel notarial con sus adhesivos de mayor de autenticidad pública, certificación y formalización de todos los actos.



10-09-19

Magistratura Electoral
Ministerio de Justicia y del Poder Judicial
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PUBLICO

199699-T

CARMEN OLINDA
GARCIA HOYOS
C.C. 32108105



RESOLUCION INSCRIPCION 1098 FECHA 11/06/2014
UNIVERSIDAD CORP. UNIV. IBEROAMERICANA

DIRECTOR GENERAL

JULIO CESAR ACUÑA GONZALEZ

202620

191710

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como
CONTADOR PUBLICO de acuerdo con lo establecido en
la ley 43 de 1990.

Aguaadecima si quien encuentre esta tarjeta comunicarse
al PBX: 644-44 50 o por correo a la UAE - Junta Central de
Contadores a la calle 96 No. 9A - 21 Bogotá D.C.



MINUTA

NÚMERO DE ESCRITURA XXXXXX -----

FECHA DE OTORGAMIENTO: XXXXXX -----

Compraventa de ARCKO CONSTRUCTORES SAS a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

MATRICULA INMOBILIARIA	50N-XXXXXX (AP XXX) 50N-XXXXXX (ES XXX)	CÓDIGO CATASTRAL	XXXXXX (MAYOR EXTENSIÓN)
UBICACIÓN DEL PREDIO		DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
		CUNDINAMARCA	BOGOTÁ
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCIÓN. CARRERA 63 No. 103-35	
RURAL		APARTAMENTO XXX, ESTACIONAMIENTO XXX Y DEPOSITO XXXX DEL EDIFICIO TRIVENTO BIOSMART PROPIEDAD HORIZONTAL -----	

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
XXXXXX ----	COMPRAVENTA -----	\$ XXXXXXXXXX

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
SOCIEDAD VENDEDORA -----	
ARCKO CONSTRUCTORES SAS -----	NIT. No. 901.023.832-9 -----
COMPRADOR -----	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

No. X.XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, de la República de Colombia, a los XXXX (X) días del mes de XXXXX del año dos mil xxxxxxx (20XX), en la Notaría Cincuenta y Dos (52), cuyo notario es el doctor XXXXXXXXXXXXXXXX, comparecieron: FREDY ALEXANDER ARCOS DOMÍNGUEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.724.669 de Bogotá, quién obra en nombre y

representación de la sociedad **ARCKO CONSTRUCTORES S.A.S.**, con Nit 901.023.832-9, debidamente legalizada según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que adjunta, en calidad de Representante Legal y en adelante se denominará **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, y por otra parte **XXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de Ciudadanía número **XXXXX**, quién obra en nombre propio y en adelante se llamará **EL COMPRADOR**, y dijeron: Que han convenido en celebrar un contrato de compra-venta, contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA.- Que **EL COMPRADOR**, por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL COMPRADOR**, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: **APARTAMENTO XXX, ESTACIONAMIENTO XXX Y DEPOSITO XXX** que hacen parte del **EDIFICIO TRIVENTO BIOSMART PROPIEDAD HORIZONTAL**, distinguido en la nomenclatura urbana **HOY CARRERA 63 No. 103-35** de la ciudad de Bogotá D.C., cuyos linderos y demás especificaciones son los siguientes: -----

LINDEROS ESPECIALES: -----
APARTAMENTO XXXX: Con área construida de **XXXX** metros cuadrados aproximadamente y área privada de **XXXX** metros cuadrados aproximadamente, alinderado así: **NADIR** con Losa de entrepiso del **PISO 1**; **CENIT** con **APARTAMENTO XXXX**; por el **NORTE**, del punto 1 al punto 2 en **XX,XX** metros, lindando en parte con área común y en parte con muro común que lo separa de **APARTAMENTO XXX**; por el **SUR** del punto X al punto X en **XX,XX** metros, lindando con muro común de uso privado de fachada; por el **ESTE** del punto X al punto X en **X,XX** metros, lindando en parte con área común y en parte con muro común que lo separa de **APARTAMENTO XXX** y por el **OESTE** del punto X al punto X en

X,XX metros, lindando con muro común de uso privado. Ubicado en el nivel +X,XX metros. Consta de: Salón comedor, cocina, patio de ropas, dos (2) habitaciones, un vestier y dos (2) baños. USO: Vivienda. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-XXXXX** y le corresponde un coeficiente de copropiedad del **X.XXX%**. -----

ESTACIONAMIENTO XX: Con área privada de XX,XX metros cuadrados aproximadamente, alinderado así: NADIR con Losa de cimentación; CENIT con Losa de entrepiso PISO X; por el NORTE del punto X al punto X en X,XX metros, lindando con muro común que lo separa del DEPOSITO XX; por el SUR del punto X al punto X en X,XX metros, lindando con área común; por el ESTE del punto X al punto X en X,XX metros, lindando con área común y por el OESTE del punto X al punto X en X,XX metros, lindando con ESTACIONAMIENTO XX. Ubicado en el nivel - X,XX metros. USO: Estacionamiento.-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-XXXXXXX**, Cédula catastral No. y Cédula catastral No. XXXXXX (Mayor Extensión) y le corresponde un coeficiente de copropiedad del XXXXXX%. -----

DEPOSITO XX: Con zona común de uso exclusivo de X,XX metros cuadrados aproximadamente, alinderado así: NADIR con Losa de cimentación; CENIT con Losa de entrepiso PISO X; por el NORTE del punto X al punto X en X,XX metros, lindando con área común; por el SUR del punto X al punto X en X,XX metros, lindando con muro común que lo separa del ESTACIONAMIENTO XX; por el ESTE del punto X al punto X en X,XX metros, lindando con área común y por el OESTE del punto X al punto X en X,XX metros, lindando con muro común que lo separa del DEPOSITO XX. Ubicado en el nivel - X,XX metros. USO: Depósito. -----

A este inmueble no le corresponde folio de matrícula inmobiliaria ya que es una zona común de uso exclusivo -----

LINDEROS GENERALES. El EDIFICIO TRIVENTO BIOSMATRT - PROPIEDAD HORIZONTAL, está constituido por: a) Globo de terreno identificado como lotes números XXX (XX) y XXXX (XX) de la manzana XXXX (XX); de la URBANIZACIÓN LOS ANDES, que tiene en total una cabida de QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 m2), comprendido dentro de los siguientes linderos generales en modalidad de englobe y que cuyo nuevo alinderamiento de los lotes englobados es LOTE XX/XX; Marcado como lote XXXX Y XXX XX/XX de la manzana xxxxx (X) del plano de loteo de la Urbanización Los Andes, ubicado en la ciudad de Bogotá en la Carrera sesenta y tres (63) número ciento tres (103) número treinta y cinco / cuarenta y cinco (35 / 45) de la nomenclatura actual, con una extensión superficial de quinientos metros cuadrados (500 M2) aproximadamente, y cuyos linderos y demás especificaciones tomados del título de adquisición son los siguientes: **NORTE:** en veinticinco (25) metros, con Lote X y XX de la misma manzana; **SUR:** en veinticinco (25) metros, con Lote XX y XX de la misma manzana; **ORIENTE:** En veinte (20) metros, con Transversal 43ª sur; **OCCIDENTE:** En veinte metros, en parte con Lote XX y en parte con Lote XX de la misma manzana y de la misma urbanización y según escritura pública No. XXXXXX (XXX) de fecha xxxxxxx (XX) de xxxxxxx de XXXX de la Notaría XX de Bogotá. -----

PARÁGRAFO: No obstante la anterior cabida y linderos la venta se hace sobre cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

SEGUNDA.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- El EDIFICIO TRIVENTO BIOSMART PROPIEDAD HORIZONTAL, está

sometido al régimen de propiedad separada u horizontal conforme a la ley 675 de 2001, reglamento que se elevó a escritura pública número XXXXXX XXXXXX (xxxx) de fecha XXXX (xxxx) de XXXX de XXX XXX XXXXX (xxxxx) de la notaria xxxxxx y xxx (XX) de XXXXXX, aclarado mediante la escritura pública número XXXXXXXX XXXX y XXX (xxxxx) de fecha veintiocho (xxxx) de XXXX de XXXXXX (xxxxxx) de la notaria xxxxx y xxx (xx) de xxxxx , debidamente registradas. -----

TERCERA.- ADQUISICIÓN: Que el inmueble objeto de la presente compraventa fue adquirido por **LA SOCIEDAD VENDEDORA** así: **a)** Inicialmente adquirió en mayor extensión el lote ubicado en la Carrera 63 No 103 35 una parte por compra hecha a XXXXXXXX mediante la escritura pública número xxxxxxxx xxxxx y xxxx (xxxx) de fecha xxxxx (x) de xxxxx de xxx xxx xxxx (xxxx) de la Notaria cincuenta y dos (52) de Bogotá, **b)** Posteriormente, adquirió en mayor extensión el lote ubicado en la Carrera 63 No 103 45 por compra hecha a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mediante la escritura pública número XXXXXXXXX (XXXX) de fecha XXXXXX (XX) de xxxxxxx de xxx xxx xxxxx (xxxx) de la Notaria cincuenta y dos (52) de Bogotá, **c)** Posteriormente se realizó ENGLOBE mediante la escritura pública numero cuatrocientos xxxx (xxxxx) de fecha xx (xx) de xx de dos mil dieciséis (xxxx) de la Notaria cincuenta y dos (52) de Bogotá, debidamente registradas a los folios de matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-xxxxxx (AP xxx), 50N-xxxxxx (GJ xx) y 50N-xxxxxx (DPxxxxxx) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Y **d)** Y la construcción a sus propias expensas. -----

CUARTA.- PRECIO: Que el precio total de esta compraventa es la suma de

XX
 XXX (\$ XXXXXXXXXXX M/cte),
 recibidos por **LA SOCIEDAD VENDEDORA** a entera satisfacción
 de manos de **EL COMPRADOR**. - -----

QUINTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Garantiza **LA SOCIEDAD VENDEDORA** que los inmuebles que venden es de su exclusiva propiedad, que no los han enajenado por acto anterior al presente y se hallan libres de gravámenes tales como hipotecas, embargos, censos, anticresis, usufructos, arrendamientos por escritura pública, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia, condiciones resolutorias de dominio, a excepción de las limitaciones provenientes del reglamento de propiedad horizontal a que están sujeto los inmuebles, pero en todo caso se obligan a salir al saneamiento de lo vendido en la forma prevista en la Ley. -----

SEXTA.- Que en la fecha **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha hecho entrega real y material a **EL COMPRADOR** de los inmuebles, junto con todas sus mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le corresponde sin reservarse nada y en el estado en que actualmente se encuentra. Además entregan los inmuebles a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización, cuotas de administración y servicios públicos causados hasta la fecha de entrega del mismo. -----

SÉPTIMA.- GASTOS: Los gastos que ocasione este contrato, como son los notariales serán cancelados por partes iguales entre los comparecientes, el impuesto de registro y el registro de la escritura serán cancelados por **EL COMPRADOR**, la retención en la fuente por concepto de venta será cancelada por **LA SOCIEDAD VENDEDORA**. -----

OCTAVA.- GARANTIAS POR ESTABILIDAD DE OBRA:

1. **LA SOCIEDAD VENDEDORA** responderá ante **EL COMPRADOR** por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:
 - a. Inventario de entrega: En el momento de la entrega, **EL COMPRADOR** deben verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tienen alguna observación deberán dejarla por escrito en el inventario que se levante con el fin de que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** hagan las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con cerradura, de la carpintería metálica, de la manija y cierre de las ventanas, del mesón de la cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, griferías y llaves de lavamanos y lavaplatos, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, de los pisos, del estado de pintura de muros, y del correcto funcionamiento de tomas y bombillas eléctricas.
 - b. Las garantías por pintura, filos de paredes, acabado de los pisos, vidrios, acabados de puertas, closets y muebles, vencen al momento de la entrega.
 - c. En el mes siguiente a la entrega del inmueble, **EL COMPRADOR** deberán formular los reclamos por el funcionamiento de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos, lavadero y aparatos sanitarios. **LA SOCIEDAD VENDEDORA** no responderá ante **EL COMPRADOR** cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al manejo del mismo.
 - d. En cuanto a las garantías de los equipos de dotación del inmueble objeto del presente contratos catalogados como electrodomésticos y gasodomésticos **LA SOCIEDAD VENDEDORA** cede las garantías otorgadas por los fabricantes, por lo tanto **EL COMPRADOR** podrá(n) acudir a los canales de atención al cliente de los fabricantes para hacer efectiva la garantía cuando ha ello hubiere lugar.
 - e. Un año después de la entrega del inmueble, **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, previa autorización del **EL COMPRADOR** hará una inspección del área privada del inmueble y hará el mantenimiento de muros que se hayan deteriorado por las fisuras normales que se produzcan por el asentamiento de la estructura del Edificio.
 - f. Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, se obliga a cumplir con la garantía por estabilidad de la estructura por los siguientes 10 años, una vez entregado el apartamento o la zona común de acuerdo con la fecha del acta de entrega de bien inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL COMPRADOR** podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición que cuando hayan adquirido el inmueble y por lo tanto tengan la calidad de propietarios no hayan hecho reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, solo se responderá ante **EL COMPRADOR** por la estabilidad de la construcción.

PARAGRAFO TERCERO: Las solicitudes de garantía de las áreas comunes, solo serán atendidas por **LA SOCIEDAD VENDEDORA** a través del ADMINISTRADOR que en virtud del cumplimiento de la Ley 675 de 2.000 haya designado la copropiedad para tal efecto.

NOVENA. ENTREGA DE ZONAS COMUNES: La entrega de los bienes comunes esenciales necesarios para el goce y uso del bien privado objeto de este contrato, tales como elementos

estructurales, accesos vehiculares, accesos peatonales y punto fijo, serán entregados de forma simultanea cada vez que se entregue el bien inmueble privado objeto de este contrato.

Los bienes comunes de uso y goce general, tales como terraza BBQ comunal, salón de reuniones, parque infantil, bicicletteros y baños comunales, serán entregados una vez se designe a un responsable representante de la asamblea general o administrador delegado por parte de los copropietarios una vez se haya terminado la construcción y enajenación de por lo menos el 51% del total de los inmuebles que compone el edificio Trivento BioSmart

Los anteriores bienes esenciales y no esenciales, corresponderán a los aprobados en los planos de propiedad horizontal y sustentados en el reglamento mismo de propiedad horizontal.

DECIMA. ENTREGA SERVICIOS PUBLICOS: La **SOCIEDAD VENDEDORA** entrega la unidad inmobiliaria objeto de esta escritura con la dotación de servicios públicos definitivos, salvo y en ningún caso **LA SOCIEDAD VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, como tampoco las exigencias y tiempos requeridos por parte de los certificadores de cada entidad, siempre y cuando **LA SOCIEDAD VENDEDORA** no presente negligencia alguna en los procesos inherentes a dichos procesos de solicitud de servicios públicos. Es importante resaltar que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** se obliga a hacer las obras y entregar información y demás requerimientos por parte de la entidad prestadora del servicio público o certificador hasta que el Cliente reciba a satisfacción el servicio público correspondiente. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas prestadoras de servicios públicos encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por lo anunciado anteriormente y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

DECIMA PRIMERA.- Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** entrega la unidad inmobiliaria dotada del servicio definitivo.

PARAGRAFO PRIMERO: PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, como tampoco las exigencias y tiempos requeridos por parte de los certificadores de cada entidad, siempre y cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** no presente negligencia alguna en los procesos inherentes a dichos procesos de solicitud de servicios públicos. Es importante resaltar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a hacer las obras y entregar información y demás requerimientos por parte de la entidad prestadora del servicio público o certificador hasta que el Cliente reciba a satisfacción el servicio público correspondiente. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el

evento en que las Empresas prestadoras de servicios públicos encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR, por lo anunciado anteriormente y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

En caso de no contar con dichos servicios por demoras en las entidades de servicios públicos, los servicios se prestarán con las temporales de obra y el pago se hará por prorratio, el consumo y su correspondiente pago será a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, logística organizada y ejecutada por el administrador de la copropiedad.

DECIMA SEGUNDA.- Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** solicitó el permiso de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., para desarrollar y anunciar la actividad de enajenación de los inmuebles que integran **EL EDIFICIO TRIVENTO BIOSMART P.H.**, obteniendo la radicación número **XXXXXXXXXXXXX** documentos que se **protocolizan**.

PRESENTE: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, obrando en representación de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, de las demás condiciones civiles antes anotadas, y manifestó:

- a) Que acepta la venta que se le hace a la sociedad.
- b) Que en la fecha la sociedad ha recibido real y materialmente los inmuebles materia de la presente compraventa a su entera satisfacción.
- c) Que la sociedad conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidos los inmuebles objeto del presente contrato y se obliga a cumplirlo.

d) PROCEDENCIA DE LOS DINEROS: Que **EL COMPRADOR** y los citados inmuebles provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Los recursos que entrega no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. La Sociedad VENDEDORA queda eximida

de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **EL COMPRADOR** le haya proporcionado para la celebración de este negocio. -----

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. LOS COMPARECIENTES hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza. Además el Notario les advierte a LOS COMPARECIENTES, que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por LOS COMPARECIENTES.

MANIFESTACIÓN DE LOS OTORGANTES-----

1. Conoci previamente a la(s) personas que han comparecido conmigo al otorgamiento de la escritura referida antes y realice por mis propios medios, cuenta y riesgo, la comprobación de la existencia real del (de los) bienes objeto de negociación, su situación jurídica y la propiedad de quien (es) comparece(n) como tal (es) en el acto jurídico referido. -----

2. Se me ha ofrecido toda la colaboración e información para aclarar las dudas que he manifestado sobre el acto jurídico señalado. Así mismo, de la línea gratuita de atención al usuario de la superintendencia de Notariado y registro. -----

3. Autorice de manera expresa a la Notaria para que por medios biométricos se establezca fehacientemente mi identidad, de manera que cualquier riesgo de mis huellas y de mi imagen

ha sido expresamente consentido. -----

TERMINO PARA INSCRIBIR ESTA ESCRITURA EN REGISTRO.

El Notario le advirtió a los otorgantes, que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, su incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Lo anterior indica, que presentándola dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento o firma, no tiene intereses moratorios y a partir del tercer (3er) mes genera intereses moratorios. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN Leído el presente instrumento por los comparecientes y advertidos sobre la formalidad de su registro dentro del término legal, le imparten su aprobación y en prueba de ello, lo firman junto con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza. -----

DECLARACIÓN DE LA SOCIEDAD VENDEDORA SOBRE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: LA SOCIEDAD VENDEDORA DECLARA QUE LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTA ESCRITURA, SE ENCUENTRAN AL DÍA EN EL PAGO DE TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS. -----

ESTADO DE CUENTA. Se protocolizan estados de cuenta de fecha XXXXX relacionados con el pago del impuesto predial unificado de los inmuebles objeto de la presente escritura, de conformidad con lo regulado por el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 y el artículo 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011. ---

COMPROBANTES FISCALES: Los comparecientes presentaron los siguientes comprobantes para su protocolización: -----

1) **VALORIZACIÓN EN MAYOR EXTENSIÓN** -----

1.1. 50N-XXXXXX -----
**Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección
Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al
Contribuyente -----**
PIN DE SEGURIDAD: XXXXXXXXXXXXXXXX -----
**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE
NOTARIAL -----**
Dirección del Predio: KR 63 103 35-----
Matrícula Inmobiliaria: 50N-XXXXXXXXXXXX -----
Cédula Catastral: XXXXXXXXXXXX -----
CHIP: XXXXXXXXXXXX -----
Fecha de expedición: XXXXXXXXXXXX -----
Fecha de Vencimiento: XXXXXXXXXXXXXXXX -----
**VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL
PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE
VALORIZACIÓN -----**
**Articulo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "NULIDAD DE EFECTOS.
El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de
paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o
pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya
desaparecido para el contribuyente" -----**
Consecutivo No: XXXXXXXXXXXX -----
1.2. 50N-XXXX -----
**Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección
Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al
Contribuyente -----**
PIN DE SEGURIDAD: XXXXXXXXXXXXXXXX -----
**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE
NOTARIAL -----**
Dirección del Predio: KR 63 103 35 -----

Matrícula Inmobiliaria: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

Cédula Catastral: XXXXXXXXXXXXXXXX-----

CHIP: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

Fecha de expedición: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

Fecha de Vencimiento: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN -----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "NULIDAD DE EFECTOS. El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente" -----

Consecutivo No: XXXX -----

2) DECLARACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL -----

2.1. APARTAMENTO XXXXXX -----

No: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

STICKER: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

AVALÚO CATASTRAL: \$ XXXXXXXXXXXXXXXX -----

TOTAL A PAGAR: \$ XXXXXXXXXXXXXXXX -----

FECHA DE PAGO: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

BANCO: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

2.2. ESTACIONAMIENTO XXXX -----

No: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

STICKER: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

AVALÚO CATASTRAL: \$ XXXXXXXXXXXXXXXX0 -----

TOTAL A PAGAR: \$ XXXXXXXXXXXXXXXX -----

FECHA DE PAGO: XXXXXXXX -----

BANCO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-----

2.3. DEPOSITO XXXX-----

No: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-----

STICKER: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: XXXXXXXXXXXX-----

AVALÚO CATASTRAL: \$ XXXXXXXXX-----

TOTAL A PAGAR: \$ XXXX-----

FECHA DE PAGO: XXXXXXXXXXXXXXXX-----

BANCO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-----

3) PAZ Y SALVO EXPENSAS COMUNES-----

CONSTANCIA DE SOLIDARIDAD DE EL COMPRADOR-----

De acuerdo con el inciso 5 del artículo 29 de la ley 675 del 3 de agosto del 2001, LA SOCIEDAD VENDEDORA Y EL COMPRADOR dejan constancia que no presentan el Paz y Salvo de las contribuciones a las expensas comunes de la copropiedad, dado que se trata de una obra nueva y en la actualidad no existe. EL COMPRADOR manifiesta que es solidariamente responsable por las deudas que existan con la Copropiedad del inmueble objeto de esta escritura.-----

La presente se extiende en las hojas notariales números Aa XXXXXXXX / XXXXXXXX / XXXXXXXX / XXXXXX / XXXXXX / XXXXXXXX / XXXXXX. Para constancia se firma como aparece.-----

Esta hoja hace parte de la Escritura Pública No. XXX del XXX de
XXXXX de XXXXX

FREDY ALEXANDER ARCOS DOMÍNGUEZ	HUELLA
C.C. No.	ÍNDICE DERECHO
DIRECCIÓN.	DE
TEL.	
OBRANDO EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD ARCKO	
CONSTRUCTORES S.A.S.	

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	HUELLA
C.C. No.	ÍNDICE DERECHO
DIRECCIÓN.	DE
TEL.	

Página No. 16

EUGENIO GIL GIL
NOTARIO CINCUENTA Y DOS

Derechos Notariales	\$	XXXXX
Gastos Escrituración	\$	XXXXX
IVA	\$	XXXXX
RTE FTE	\$	X
S.N.R.	\$	XXXX
C.E.N.	\$	XXXX

Resolución XXX XXX XX/20XX

X.X./

NOTARÍA52/VENTAS/TRIVENTO/XXX AP XXX

FORMATO DE CALIFICACIÓN			
ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012			
MATRICULA INMOBILIARIA	50N-XXXX (AP XXX) ---- 50N-XXXX (ES XX) -----	CÓDIGO CATASTRAL	
UBICACIÓN DEL PREDIO		DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA	MUNICIPIO BOGOTÁ
			VEREDA -----
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCIÓN. CARRERA 63 No. 103-35 APARTAMENTO XXX, ESTACIONAMIENTO XX Y DEPOSITO XX DEL EDIFICIO TRIVENTO BIOSMART PROPIEDAD HORIZONTAL -----	
RURAL			

DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA PÚBLICA		XXXX	NOTARÍA 52	BOGOTÁ

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
XXXXX ———	COMPRAVENTA -----	\$ XXXXXXXX

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
VENEDORES -----	
ARCKO CONSTRUCTORES SAS -----	NIT. No. 901.023.832-9 -----
COMPRADOR -----	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----	XXXXXXXXXXXXX -----
EUGENIO GIL GIL NOTARIO CINCUENTA Y DOS	

34

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre los suscritos a saber: **FREDY ALEXANDER ARCOS DOMINGUEZ** domiciliado en Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 80.724.669 de Bogotá, quien actúa en representación de **ARKOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, sociedad identificada con NIT 901.023.832-9 inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá con matrícula No. 02750966; y quien para efectos de este contrato se denominará en adelante **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **XXXXXXXXXXXXXXXX** domiciliado (a) en Bogotá, identificado (a) con Cédula de Ciudadanía N° XXXXX de XXXXXX, quien(es) para efectos de este contrato se denominará(n) en adelante **EL, LA, (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, hemos convenido celebrar el presente **contrato de promesa de compraventa de bien inmueble** que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA - Objeto: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se comprometen a transferir a título de venta real y material a favor de **EL, LA, (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y éste (os) se obliga (n) a comprar en los términos que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, del (los) inmuebles (s) que se describen a continuación: **APARTAMENTO XXX**, junto con un parqueadero privado y un depósito en zona común con uso exclusivo, el (los) cual (es) forma (n) parte del proyecto denominado "**TRIVENTO BioSmart**", proyecto que se desarrollará en los predios demarcados con los número 103-35 y 103-45 de la Carrera 63 del Barrio Andes en la ciudad de Bogotá. Inmuebles en mayor extensión distinguidos con las matriculas inmobiliarias número 50N 122906 Y 50N-585356 respectivamente. El **APARTAMENTO XXX** tendrá un área de construcción aproximada de 71.76 metros cuadrados, El parqueadero PXX y el Depósito DXX, Con un área de 12 metros cuadrados aproximadamente. La asignación oficial de la nomenclatura de parqueadero y deposito se dará una vez se protocolice y se registre mediante escritura pública, el correspondiente reglamento de propiedad horizontal del Proyecto Trivento BioSmart.

El apartamento se entregará con las especificaciones y acabados que figuran en el **ANEXO NÚMERO 1**:

PARAGRAFO PRIMERO. - EL PROMETIENTE VENDEDOR Los linderos definitivos del inmueble en mención serán los que aparezcan en el *Reglamento de Propiedad Horizontal según conste en la escritura pública correspondiente* y que a su vez se consignen en el texto de la escritura pública que perfeccione la presente promesa de compraventa. Anexo a la presente promesa de compraventa, las partes convienen en que se entregue una copia del plano en render, del apartamento en mención. **(ANEXO NÚMERO 2).**

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Con base en lo expuesto, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara (an) aceptar los linderos gráficos de los inmuebles objeto del presente contrato que reposan en los planos aprobados por la Curaduría y que acepta que los definitivos serán los que aparezcan en la escritura pública que se suscriba en la fecha que se pacte en el presente documento.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

PARÁGRAFO TERCERO.- Al Inmueble objeto de la presente promesa de compraventa le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que en su momento le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, una vez califique el reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO CUARTO. - EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta que conoce y acepta que los inmuebles objeto del presente contrato se someterán al régimen de propiedad horizontal en los términos y condiciones establecidos por la ley 675 de 2001 y la normatividad vigente sobre la materia.

PARÁGRAFO QUINTO.- Para la construcción del proyecto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de englobar los terrenos en mayor extensión descritos en esta CLAUSULA, así como hacer las modificaciones técnicas a los planos que sean necesarios de la Licencia de Construcción No LC 20-2495, previa validación y aprobación por parte de la Curaduría Urbana No 4 de Bogotá, como también las respectivas comunicaciones para informar a los entes y/o autoridades de control sobre dichos cambios.

PARÁGRAFO SEXTO.- EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta que identificó claramente sobre los planos, las especificaciones según renders, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles objeto del presente contrato, de manera tal que se declara satisfecho. Las partes suscriben un plano de diseño arquitectónico o de planta respectiva, donde aparece señalada la ubicación del **APARTAMENTO**, el cual se adjunta como anexo de la presente promesa. **(ANEXO NÚMERO 3)**. Sin embargo es de conocimiento de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** que en el desarrollo de la obra pueden ocurrir variaciones en razón a requerimientos técnicos, ajustes por modulación de los materiales, y variaciones propias del proceso constructivo o como consecuencia del proceso de aprobación de licencia, no obstante lo cual **EL PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial. Así mismo el **PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho y así lo acepta **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, de realizar las modificaciones en obra necesarias para cumplir con normas de sismo resistencia, o de requisitos especiales de las empresas proveedoras de servicios públicos, o cuando a juicio del arquitecto encargado sean necesarias para cumplir con el diseño del proyecto inmobiliario inicialmente concebido. De igual forma **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá, sin autorización de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, modificar las especificaciones técnicas de los acabados consagrados en el ANEXO 1, cuando no haya disponibilidad de los mismos en el mercado o su precio haya cambiado significativamente durante el período de ejecución de la obra, o cuando por requerimientos técnicos sean necesarios para cumplir con estándares de diseño. En todo caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá reemplazar los materiales o artículos cambiados conservando los estándares de calidad ofrecidos inicialmente mediante este contrato.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICIÓN. – Los terrenos donde se desarrollará el Proyecto denominado "TRIVENTO BioSmart" fueron adquiridos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** así: *El terreno con la nomenclatura 103-35 de la carrera 63 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-122906 mediante compra por permuta a Carlos Augusto Moncaleano Cala y Cruz Elena Ruiz de Moncaleano, que consta en el encargo fiduciario TRIVENTOS BioSmart administrado por Alianza. El terreno identificado con el número 103-45 de la carrera 63 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-585356 mediante compra/permuta a LILIA JUDITH FORERO SALAZAR, que consta en el encargo fiduciario TRIVENTOS BioSmart.*

TERCERA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO. -El precio convenido por las partes para el (los) inmueble (s) objeto de este contrato de promesa de Compraventa es la cantidad de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA M/CTE (\$ XXXXXX)** que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará en su totalidad a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante el encargo fiduciario No. **XXXXXXXXXX** así (Anexo Numero 4- Plan de pagos):

Separación:	\$	X.XXX.XXX.XX
Saldo total cuota inicial:	\$	XXX.XXX.XXX.XX
Saldo total	\$	XXX.XXX.XXX.XX

Crédito hipotecario o Leasing Habitacional: Mediante el desembolso de un crédito hipotecario o leasing habitacional que el **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a tramitar ante una entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuya hipoteca deberá protocolizarse para la fecha de escrituración establecida con base en la **CLAUSULA SEPTIMA, ó**

Pago directo: En caso que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** decida no realizar este pago mediante el desembolso de un crédito hipotecario, deberá consignar la suma indicada a Alianza Fiduciaria mediante el encargo fiduciario No. **XXXXXXXXXX**.

Los pagos de los valores relacionados anteriormente son independientes de la fecha definitiva de la firma de la escritura y de entrega del inmueble, aún en el caso que para la fecha de tal firma haya alguna modificación. Ni los pagos, ni la firma de la escritura quedan sujetos a cualquier trámite de cesantías, préstamos y demás gestiones que deba adelantar **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** para el pago de la cuota inicial.

El incumplimiento en el pago de cualquiera de los valores relacionados en esta **CLAUSULA** implica la resolución del presente contrato de promesa de compraventa con las sanciones previstas en el mismo; sin embargo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de otorgar un plazo mayor al estipulado para el pago de los valores relacionados en esta **CLAUSULA**, caso en el cual **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** reconocerán y pagarán al **PROMITENTE VENDEDOR**, intereses a la tasa máxima legal permitida, hasta la fecha en la que se realicen los respectivos pagos.

14
37

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

PARAGRAFO PRIMERO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) reconocerá(n) y pagará(n) al **PROMITENTE VENDEDOR**, por falta de acreditación del crédito hipotecario ante las entidades bancarias, intereses a la tasa de interés corriente bancario vigente para créditos de consumo, pagaderos por mensualidades vencidas a partir de la entrega del inmueble y hasta la fecha en el que la Entidad Financiera abone en cuenta o entregue al **PROMITENTE VENDEDOR** el producto del desembolso del crédito hipotecario. Para tal efecto, si a la fecha de entrega del inmueble y escrituración no se ha producido el desembolso del crédito hipotecario a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** lo anterior dentro de un plazo máximo de 20 días calendario, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** garantizará(n) el pago de los mencionados intereses mediante pagaré que deberá ser suscrito en la misma fecha de entrega del inmueble, sin que dicho requisito se entienda como excusa por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** para no comparecer a la entrega del inmueble en la fecha y hora definidas por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara conocer los requisitos exigidos por las Entidades Financieras para acceder a un cupo de endeudamiento hipotecario, siendo de su total responsabilidad obtener el préstamo mencionado. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete a colaborar en el trámite del mencionado crédito suministrándole la información que requiera **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, siempre y cuando dicha información esté en su poder o haga parte de los documentos del proyecto. Tanto las copias, fotocopias u originales de cualquiera de los documentos requeridos por la entidad financiera, su costo será asumido en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARAGRAFO CUARTO: En el caso de que el mencionado crédito no sea aprobado o concedido a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** o que el monto aprobado resulte inferior a la suma solicitada; **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** tendrá que pagar los montos adeudados a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los plazos establecidos en el literal de forma de pago directo de ésta **CLAUSULA**, de lo contrario el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por resuelto el contrato y hacer efectivo el Pacto de Arras consagrado en la **CLAUSULA QUINTA**.

CUARTA: FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE.- EI (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) conocer y así lo acepta(n) que el inmueble objeto de este contrato ha sido adquirido bajo la modalidad de compra en planos, y que dicho inmueble hace parte del proyecto de Construcción **TRIVENTO BioSmart** que se encuentra en la etapa de preventa. *Para este Proyecto **EL PROMITENTE VENDEDOR** ha proyectado un tiempo de construcción aproximado de 16 meses, que se empieza a contar desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio de Obra, teniendo esta como fecha probable el del 15 al 30 de octubre de 2022, y una fecha tentativa de escrituración en diciembre de 2023 y entrega del inmueble para febrero de 2024.*

A su vez se establece que la obra iniciará cuando las ventas del Proyecto **TRIVENTO BioSmart** hayan alcanzado el punto de equilibrio financiero que para este caso se establece en la venta del 80% de área del proyecto.

PARAGRAFO: La fecha prevista para inicio de las obras de construcción es el *27 de octubre de 2.022*, sin embargo por condiciones técnicas, permisos, licencias, disponibilidad de mano de obra,

KF
39

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

u otros factores ajenos a la voluntad del PROMITENTE VENDEDOR, la fecha podrá ser aplazada hasta por un periodo de 90 días adicionales.

QUINTA: PACTO DE ARRAS: Acuerdan las partes fijar las arras de retracto en la suma de dinero equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio de venta de este contrato. En el presente caso si el PROMITENTE COMPRADOR se retracta del presente negocio, perderá el valor pactado en la presente cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se aplicará lo previsto en el artículo 1859 del Código Civil.

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

PARÁGRAFO TERCERO: EI (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR a disponer el equivalente al valor de las arras de los dineros que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) haya aportado, cuando por incumplimiento del PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se determine que estas deben ser aplicadas, si este valor no alcanza a cubrir la totalidad de las arras EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se compromete a pagar el excedente a los PROMITENTES VENDEDORES.

PARAGRADO CUARTO: *EL PROMITENTE VENDEDOR, en caso de incumplimiento del presente contrato, responderá y restituirá el 100% del valor de las arras, según lo estipulado en el artículo 1857 de Código Civil Colombiano.*

SEXTA: DOCUMENTOS DE GARANTÍA: EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, todos los documentos que a juicio de EL PROMITENTE VENDEDOR sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR con ocasión del presente contrato, así como también EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor de la entidad financiera que haya escogido y/o de terceros, por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, impuestos aplicables, gastos de administración aplicables, valores por trabajos adicionales solicitados, etc.

SÉPTIMA: FIRMA DE LA ESCRITURA: EL PROMITENTE VENDEDOR informará a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) con una anticipación de por lo menos treinta (30) días, la fecha, hora, y Notaria en que se firmará la correspondiente Escritura Pública que protocolice la transferencia real y material del inmueble objeto de este contrato. *Sin embargo, la fecha para la firma*

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

de la Escritura probablemente será programada entre el 10 y el 30 de diciembre de 2023 en la Notaria 52 de Bogotá a las 3:00 pm, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes. El abstenerse a firmar la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugar convenido, se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal abstención.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará la Escritura Pública en la fecha indicada en el primer párrafo de esta misma Clausula, y entregarán el inmueble en la fecha pactada según lo consignado en la **CLAUSULA CUARTA** e esta misma promesa, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, cuyo plazo en lo posible no será mayor a noventa (90) días calendario. Convencionalmente y de manera enunciativa, se definen como eventos de fuerza mayor o caso fortuito en los cuales **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de cumplir el plazo fijado para la entrega del inmueble y consecuentemente el otorgamiento de la escritura pública respectiva sobre el inmueble objeto del presente contrato, entre otros, los siguientes: huelga o cese de actividades decretada por su personal, o el de sus proveedores o contratistas; escasez o dificultades en el suministro oportuno de materiales de construcción; hechos atribuibles a terceros, circunstancias climáticas desfavorables, o circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el desarrollo normal de la obra, demora en la instalación de los servicios públicos, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para la entrega del inmueble y el otorgamiento de la escritura pública correspondiente sobre el inmueble prometido en venta, se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas. La nueva fecha para la entrega y de otorgamiento de escritura pública se le informará a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** mediante comunicación escrita dirigida a la dirección física o electrónica que se señala en el presente documento, sin que haya lugar a pago o indemnización alguna a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y sin que se entienda que ésta ha ejercido su derecho de retracto.

OCTAVA: REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO: Las partes acuerdan someterse desde ahora, a la jurisdicción ordinaria en caso de controversia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

NOVENA: ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR llevarán a cabo la entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, a la firma de la escritura que perfeccione este contrato, siempre y cuando se hubieren cumplido todas y cada una de las exigencias en los términos del presente documento, en especial las referentes al pago en dinero de obligaciones aquí pactadas, y que deben estar cumplidas para la fecha de entrega del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, y si no se presentase ninguno de los eventos del que se habla en los párrafos uno y dos de la **CLAUSULA SEPTIMA**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** gozará de un plazo adicional de sesenta (60) días como periodo de gracia para efectuar la entrega del (los) inmueble (s) sin que ello implique sanción de ninguna clase.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiera efectuado la entrega, **EL PROMITENTE VENDEDOR** reconocerá y pagará a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** durante un término máximo de tres meses a título de compensación por todos los perjuicios que pudieran sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** haya pagado como abono al inmueble. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. Pasado el tercer mes de estarse reconociendo la suma señalada como compensación sin que se produzca la entrega efectiva de los inmuebles, se entiende que hay incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** podrán exigir la aplicación del pacto de arras.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** y un representante de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, y en la misma se indicarán aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** ha recibido el inmueble y que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a corregir los detalles y/o post venta relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO TERCERO: Si **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada por detalles de simple acabado o post venta, éste se entenderá por entregado para todos los efectos a satisfacción y se generarán los respectivos cobros por administración y servicios públicos que se causen a partir de la fecha pactada para la entrega. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en las oficinas de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, como tampoco las exigencias y tiempos requeridos por parte de los certificadores de cada entidad. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas prestadoras de servicios públicos encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por lo anunciado anteriormente y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

FB
41

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

En caso de no contar con dichos servicios por demoras en las entidades de servicios públicos, los servicios se prestarán con las temporales de obra y el pago se hará por prorrato, el consumo y su correspondiente pago será a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, logística organizada y ejecutada por el administrador de la copropiedad.

DÉCIMA: LIBERTAD DE LOS INMUEBLES: **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregarán el(los) inmueble(s) objeto de este contrato libres de todo gravamen o limitación del dominio, embargos, censos, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes, etc.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obligan al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a la Ley y a responder por cualquier acción real que resulte en contra de los derechos de dominio y propiedad prometidos, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a generar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR se comprometen a tramitar el desenglobe de cada una de las unidades resultantes del proyecto denominado **Trivento BioSmart** ante la oficina respectiva de catastro.

DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS: A partir de la fecha de la presente promesa de compraventa y en el evento que desde esta fecha y la fecha de la escritura pública o de la entrega formal del (los) inmueble (s), se dictare, declare o reajuste un impuesto, tasas, contribuciones por beneficio general y particular; y en general por el pago de todo tipo de gravámenes de carácter nacional, departamental o municipal que se causen o se hagan exigibles sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de contrato, diferente al de contribución por valorización, las partes de común acuerdo determinarán la forma de cancelar dicho valor conforme con lo que la ley permita. En caso que no se llegare a un acuerdo las partes disponen resolver este contrato y sin la aplicación de las cláusulas penales para ninguna de las partes.

PARAGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de la presente promesa de compraventa será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** el pago de contribuciones por valorización que se causen o se hagan exigibles sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato. *El pago del impuesto predial será cancelado conforme a la ley y se regirá por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. En cuanto al impuesto predial, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble prometido en venta a paz y a salvo por este concepto hasta la fecha pactada para la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato; de esta fecha en adelante será de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en lo referente a impuestos, tasas y valorizaciones del inmueble.* Si para firmar la escritura pública de compraventa que formalice el presente contrato **EL PROMITENTE VENDEDOR** se vieren obligados a pagar la totalidad del impuesto predial sobre el inmueble por el año gravable respectivo, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** se obliga a reembolsarle, a más tardar con quince (15) días calendario de antelación a la fecha de firma de la escritura pública que perfeccione este contrato, la proporción que le corresponda al inmueble entre el día siguiente al de la firma de la escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del respectivo año.

17
42

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

DÉCIMA SEGUNDA: LIQUIDACION DE SERVICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR harán entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los costos de matrícula telefónica y su aparato serán a cargo en su totalidad por **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago de la facturación de los servicios que se causen a partir de la entrega del inmueble correrán por cuenta de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARAGRAFO TERCERO: Si por motivos de fuerza mayor o caso fortuito hubiese lugar a cambios de acabados del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, el cual será de igual o superior calidad o equivalente al inicialmente ofrecido, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, oportunamente lo harán saber por escrito ó por correo electrónico a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO: Los proveedores de los servicios públicos serán cualquiera de las empresas debidamente aprobadas y reguladas por la ley, bajo las condiciones y el régimen tarifario que estas tengan dispuesto para la zona.

DECIMA TERCERA: GARANTIAS: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato serán de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** solo responderán por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad y precio de las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato. En este sentido, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declaran conocer y aceptar:

1. En relación con los acabados: Que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) entregados(s) por, **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con las especificaciones que se anexan en el presente contrato. Que las garantías por acabados tendrán una vigencia de 1 año como máximo, excepto por las salvedades de entrega que se explican más adelante, como es en el caso de acabados que están expuestos a daños una vez el PROMITENTE COMPRADOR efectúe la mudanza como son en cristales, pisos cerámicos, laminados entre otros acabados que son susceptibles a roturas ajenas al asentamientos o instalación.
2. En relación con las garantías: Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** responderá ante **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación:

83

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

- a. Inventario de entrega: En el momento de la entrega, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deben verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tienen alguna observación deberán dejarla por escrito en el inventario que se levante con el fin de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** hagan las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con cerradura, de la carpintería metálica, de la manija y cierre de las ventanas, del mesón de la cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, griferías y llaves de lavamanos y lavaplatos, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, de los pisos, del estado de pintura de muros, y del correcto funcionamiento de tomas y bombillas eléctricas.
- b. Las garantías por pintura, filos de paredes, acabado de los pisos, vidrios, acabados de puertas, closets y muebles, vencen al momento de la entrega.
- c. En el mes siguiente a la entrega del inmueble, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberán formular los reclamos por el funcionamiento de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos, lavadero y aparatos sanitarios. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no responderá ante **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al manejo del mismo.
- d. En cuanto a las garantías de los equipos de dotación del inmueble objeto del presente contratos catalogados como electrodomésticos y gasodomésticos **EL PROMITENTE VENDEDOR** cede las garantías otorgadas por los fabricantes, por lo tanto **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** podrá(n) acudir a los canales de atención al cliente de los fabricantes para hacer efectiva la garantía cuando a ello hubiere lugar.
- e. Un año después de la entrega del inmueble, el **PROMITENTE VENDEDOR**, previa autorización del **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** hará una inspección del área privada del inmueble y hará el mantenimiento de muros que se hayan deteriorado por las fisuras normales que se produzcan por el asentamiento de la estructura del Edificio.
- f. *Que el **PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a cumplir con la garantía por estabilidad de la estructura por los siguientes 10 años, una vez entregado el apartamento o la zona común de acuerdo con la fecha del acta de entrega de bien inmueble, dicha garantía estará respaldada por una póliza de seguros decenal.*

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición que cuando hayan adquirido el inmueble y por lo tanto tengan la calidad de propietarios no hayan hecho reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, solo se responderá ante **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** por la estabilidad de la construcción.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

PARAGRAFO TERCERO: Las solicitudes de garantía de las áreas comunes, solo serán atendidas por el **PROMITENTE VENDEDOR** a través del ADMINISTRADOR que en virtud del cumplimiento de la Ley 675 de 2.000 haya designado la copropiedad para tal efecto.

DÉCIMA CUARTA. GASTOS: Los gastos notariales de la compraventa serán cancelados por las partes en igual proporción, los de Beneficencia y Registro serán a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**. Los gastos que se originen por concepto de Hipoteca serán en su totalidad a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**. Todos los gastos que se ocasionen por concepto de Cancelación de Hipoteca de Mayor Extensión serán a cargo de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dado que es indispensable que una vez se suscriba la Escritura Pública de venta, se efectúe el pago de beneficencia y registro, tanto de la venta como de la constitución de la hipoteca, éstos trámites los efectuará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** deberá pagar estos valores, en la fecha de la firma de la Escritura Pública, so pena de aplicación de las multas o pacto de arras a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las expensas necesarias para la administración de la copropiedad y la reparación y conservación de los bienes comunes del edificio, serán por cuenta de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, desde el día de la firma de la escritura pública de venta o entrega del inmueble según lo primero que ocurra. La venta de los inmuebles comprenderá el derecho a servirse de las zonas comunes del EDIFICIO, que se ejercerá conforme se establece en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA QUINTA. VIGENCIAS: *EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES) normaliza y oficializa el proyecto inmobiliario mediante Licencia de Construcción No 20-2495 cuya fecha de ejecutoria es 23 de septiembre de 2021.*

DÉCIMA SEXTA. ENTREGA DE ZONAS COMUNES: *La entrega de los bienes comunes esenciales necesarios para el goce y uso del bien privado objeto de este contrato, tales como elementos estructurales, accesos vehiculares, accesos peatonales y punto fijo, serán entregados de forma simultanea cada vez que se entregue el bien inmueble privado objeto de este contrato.*

Los bienes comunes de uso y goce general, tales como terraza BBQ comunal, salón de reuniones, ciccleteros y baños comunales, serán entregados una vez se designe a un responsable representante de la asamblea general o administrador delegado por parte de los copropietarios una vez se haya terminado la construcción y enajenación de por lo menos el 51% del total de los inmuebles que compone el edificio Trivento BioSmart

Los anteriores bienes esenciales y no esenciales, corresponderán a los aprobados en los planos de propiedad horizontal y sustentados en el reglamento mismo de propiedad horizontal.

22
45

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN: La presente promesa de compra-venta se ha celebrado a consideración al momento de la inversión, bajo las condiciones particulares del **PROMITENTE COMPRADOR**, en consecuencia, en caso de que el actual **PROMITENTE COMPRADOR XXXXXXXXXXXXX**, solicite dicha cesión, quedará a consideración por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, si se lleva a cabo o no.

DÉCIMA OCTAVA. CAUSALES DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará exonerado de cualquier responsabilidad por la demoras en las entregas de los inmuebles pactados en el presente contrato cuando se den las causales de fuerza mayor, caso fortuito, responsabilidad de un tercero atendiéndose este en el incumplimiento de los contratistas que **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya contratado para la ejecución del proyecto, por hechos notorios que impidan el normal cumplimiento de las obligaciones.

NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas **AL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas administrativas de la obra, en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** enviándola por correo certificado a cualquiera de las direcciones de las personas que conforman la parte compradora y se entenderá notificado con la fecha de recibo de la comunicación por correo. Cualquier cambio de dirección o teléfono, deberá ser comunicado a la otra parte por escrito y surtirá efecto entre las partes a partir del tercer (3) día contado desde el recibo de la notificación de dicha modificación. También se podrán notificar las comunicaciones, mediante el envío de correo electrónico a las direcciones de email anotadas al pie de la firma de cada una de las partes en este Contrato.

DÉCIMA NOVENA: Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas. Así mismo, las partes manifiestan expresamente que con la suscripción de la presente promesa se ha ejercido por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** la opción de venta suscrita entre las partes.

23
46

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No. XXX TRIVENTO BioSmart - PROPIEDAD HORIZONTAL

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C., a los doce en dos (2) ejemplares del mismo tenor y validez.

EL PROMITENTE VENDEDOR

FREDY ALEXANDER ARCOS DOMINGUEZ
C.C 80.724.669 de Bogotá
Representante Legal
ARKOS Constructores SAS
Dirección: Carrera 63 No 103 - 35 Bogotá D.C.
Teléfono: 5636976
Email: trivento@arckoconstructores.com

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. N° XXXXXXXX de XXXXXXX
Dirección: XXXXXXXXXXXXXXXX
Celular: XXXXXXXXXXX
EMAIL: XXXXXX@XXXXX.XXX

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: TRIVENTO BIOSMART
ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 22
DIRECCIÓN: CARRERA 63 No 103 35 / 45
CONSTRUCTORA: ARCKO CONSTRUCTORES SAS
FECHA (dd-mm-aa): 21/02/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTES Y DATOS SOBRE PILOTES EN CONCRETO REFORZADO DE 4.000 PSI GRAVA FINA Y COMUN
PLACA DE CONTRAPISO EN CONCRETO REFORZADO DE 3.000 PSI GRAVA COMUN

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTAJE MECANICO

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA TRADICIONAL TIPICA, CON PORTICOS EN CONCRETO, FORMADOS POR VIGAS RECTAS SOBRE
COLUMNAS ALINEADAS, LAS COLUMNAS Y PANTALLAS EN CONCRETO REFORZADO DE 4.000 PSI GRAVA FINA
LAS VIGAS Y LOSA DE ENTREPISO EN CONCRETO REFORZADO DE 3.000 PSI Y GRAVA COMUN

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 DE ARCILLA No 4 PARA MUROS DIVISORIOS INTERNOS
BLOQUE DE ARCILLA No 5 PARA MUROS PERIMETRALES

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:

TODOS LOS MUROS DEL PROYECTO SERÁN PAÑETADOS CON MORTERO CONVENCIONAL ELABORADO EN OBRA

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:
EN ALUMINIO, VIDRIO Y LOSAS DE PORCELANATO MATE PARA EXTERIORES

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
CERAMICA CUADRADA FORMATO 60X60 CMS. ANTIDESLIZANTE ACABADO MATE
PEGACERAMICA CON LATEX Y BOQUILLA LATEX

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
CUBIERTA PRINCIPAL EN FIBROCEMENTO, SELLADO CON PINTURA PLASTICA IMPERMEABILIZANTE
CUBIERTA PARQUEADERO Y PUNTO FIJO EN TEJA TERMOSELLADA, SOPORTADA CON TUBULAR METALICO

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
EN CONCRETO REFORZADO DE 3.000 PSI GRAVA COMUN Y ALISTADO DE PISO CON MORTERO TRADICIONAL
RECUBRIMIENTO CERAMICO ANTIDESLIZANTE MATE EN FORMATO DE 60X60 CMS
BARANDAS METALICAS

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
ES UNA PROPIEDAD HORIZONTAL SIN CERRAMIENTO PERIMETRAL

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
TANQUE CONSTRUIDO EN CONCRETO REFORZADO, UBICADO EN EL NIVEL DE SEMISOTANO, CONCRETO DE 3.000 PSI
CONCRETO DE BAJA PERMEABILIDAD. TANQUE CON CAPACIDAD TOTAL DE 14 MTS3

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO ELECTROMAGNETICO, PARA PRINCIPAL EN ACERO, 8 PASAJEROS
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO CCTV CON 7 CAMARAS CONTROLADAS CON APP Y DOMOTIZADA
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO GARAJES VEHICULARES INDEPENDIENTES CON MOTORES
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO DOTADO CON SALA DE JUNTAS SONIDO AMBIENTAL Y VIDEO
- 3.6. GIMNASIO SI NO
- 3.7. SAUNA SI NO
- 3.8. TURCOS SI NO
- 3.9. PISCINA SI NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO UBICADO EN NIVEL DE EQUIPAMIENTO COMUNAL
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO DISTRIBUIDOS EN SEMISOTANO Y EQUIPAMIENTO COMUNAL
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO SISTEMA DE ENERGIA SOLAR POR PANELES Y BATERIAS
- 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:
MUEBLE DE CLOSET CONVENCIONALES, CON CAJONES ENTRE PAÑOS, COLGADERAS Y MALATEROS
LAMINAS AGLOEMTRADAS CON MELAMINAS TEXTURIZADAS TIPO MADERA

26
49

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
PUERTAS DE PISO A TECHO, CON MANIJAS METÁLICAS, ENTAMBORADAS EN MADERA
MELAMINA TEXTURIZADA TIPO MADERA

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
PUERTA PISO TECHO, AGLOMERADO MACIZO, CON CERRADURA ELECTRONICA
CON ACCESO DOMOTICO

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES	LAMINA TIPO MADERA, 8 MM, TRAFICO 32, DILATADO
4.2.2. HALL'S	LAMINA TIPO MADERA, 8 MM, TRAFICO 32, DILATADO
4.2.3. HABITACIONES	LAMINA TIPO MADERA, 8 MM, TRAFICO 32, DILATADO
4.2.4. COCINAS	CERAMICA MANHATTAN, RECANGULAR, GRIS INDUSTRIAL, ANTIDESLIZANTE
4.2.5. PATIOS	CERAMICA MANHATTAN, RECANGULAR, GRIS INDUSTRIAL, ANTIDESLIZANTE

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES	MORTERO PAÑETE, ESTUCO OBRA, PINTURA TIPO I LAVABLE
4.3.2. HABITACIONES	MORTERO PAÑETE, ESTUCO OBRA, PINTURA TIPO I LAVABLE
4.3.3. COCINAS	SALPICADERO COMPLETO EN QUARZSTONE EN FACHADA DE COCINA INTEGRAL
4.3.4. PATIOS	CERAMICA RECTANGULAR, ACABADO BRILLANTE, RECTANGULAR COLOR BLANCO

4.4. COCINAS Características:

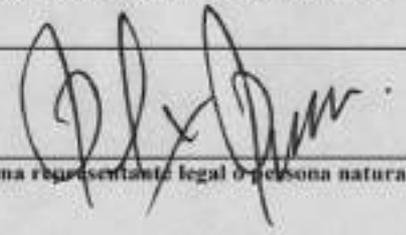
4.4.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	MIXTO, FACHADA EN CRISTAL
4.4.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	GAS, CUBIERTA EN CRISTAL NEGRO
4.4.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	AGLOMERADO TEXTURIZADO ALTO BRILLO, TIPO MADERA, CIERRES LENTOS
4.4.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	QUARZSTONE BLANCO EXTRA AL IGUAL QUE EN EL SALPICADERO
4.4.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	8 LITROS PARA APTOS DE 44, 50 Y 72 MT2 Y PARA APTOS DE 94 MT2 10 LTS
4.4.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	FIBRA VIDRIO CON POCETA, MUEBLE EN AGLOMERADO INFERIOR

4.5. BAÑOS Características:

4.5.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	MUEBLE INFERIOR CON DOBLE CAJON EN AGLOMERADO
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	CERAMICA MANHATTAN, RECANGULAR, HIELO, ANTIDESLIZANTE
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	CABINA DE BAÑO CERAMICA RECTANGULAR COLOR BLANCO
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	CRISTAL TEMPLADO 5MM, ACCESORIOS Y CHAPETAS EN ACERO
4.5.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	CIRCULARES FLOTADOS, EN BAÑO PRIVADO ILUMINADO LED

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

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


Firma representante legal o persona natural

69
50



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE
ARKOS CONSTRUCTORES 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 del CONSTITUYENTE, 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.
2. La FIDUCIARIA recibe y administra los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias (los CONSTITUYENTES ADHERENTES) del PROYECTO propuesto por el CONSTITUYENTE, hasta tanto logre alcanzar los requisitos establecidos en este contrato dentro del término dispuesto en la cláusula Octava, en el momento en el cual el CONSTITUYENTE acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO podrá disponer de los recursos.
3. El CONSTITUYENTE es el "Constructor" y el "Enajenador" del PROYECTO según el significado que a los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del CONSTITUYENTE las obligaciones de Constructor y de Enajenador, 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 del CONSTITUYENTE.
4. La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del PROYECTO.



70
51



Alianza

Fiduciaria

5. En el evento en que el **CONSTITUYENTE** se someta 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 endilque responsabilidad alguna por tal hecho.
6. El **CONSTITUYENTE** se abstendrá 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 el **CONSTITUYENTE**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumirán como sanción a favor del **CONSTITUYENTE** 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 el **CONSTITUYENTE 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 el **CONSTITUYENTE 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 el CONSTITUYENTE, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del CONSTITUYENTE 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. El CONSTITUYENTE 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	5
PRIMERA. DEFINICIONES	7
SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES	9
TERCERA- OBJETO DEL CONTRATO	12
CUARTA- LAS PARTES	16
QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	17
5.1.	175.2.
	175.3.
	205.4.
	215.5.
	255.6.
	265.7.
27SEXTA- DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO	28



5/12



Alianza

Fiduciaria

SÉPTIMA-COSTOS, GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA	28
7.1.	287.2.
	29OCTAVA- DURACIÓN Y TERMINACIÓN
	31
8.1.	318.2.
	31NOVENA- LIQUIDACIÓN
	32
DÉCIMA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO	33
10.1.	3310.2.
	33DÉCIMA PRIMERA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNIÓN
	34
DÉCIMA SEGUNDA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN	35
DÉCIMA TERCERA- VALOR DEL CONTRATO	36
DÉCIMA CUARTA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO	36
DÉCIMA QUINTA- CESIÓN DEL CONTRATO	37
DÉCIMA SEXTA- LEGISLACIÓN APLICABLE	38
DÉCIMA SÉPTIMA- NULIDAD PARCIAL	38
DÉCIMA OCTAVA-COMITÉ FIDUCIARIO	38
DÉCIMA NOVENA-ASPECTOS PUBLICITARIOS	39
VIGÉSIMA - INTEGRIDAD	39
VIGÉSIMA PRIMERA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA	39
VIGÉSIMA SEGUNDA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	39
VIGÉSIMA TERCERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES	39
VIGÉSIMA CUARTA- FATCA - CRS	40

Entre los suscritos a saber: **FREDY ALEXANDER ARCOS DOMÍNGUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.724.669, actuando como Representante Legal de **ARKOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, sociedad identificada con el NIT. 901.023.832-9, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta (Anexo No. 1), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **CONSTITUYENTE**, y de otra parte, **CAMILO ANDRÉS HERNÁNDEZ CUELLAR**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.789.175, 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. 2), quienes de manera conjunta en adelante se denominarán las **PARTES**, por el presente documento hemos convenido celebrar un



33
54



contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, el cual se registrá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que el **CONSTITUYENTE** está interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario que se denominará **TRIVENTO**, sobre el lote resultante del englobe de los inmuebles ubicados en la carrera 63 No. 103-35 y carrera 63 No. 103-45 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50N-122906 y 50N-585356 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, actualmente de propiedad de Carlos Moncaleano Cala, Elena Ruiz de Moncalenao y Lilia Forero Salazar, conforme el Certificado de Tradición y Libertad que se adjunta al presente contrato como (Anexo No. 3), dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por veintidós (22) unidades inmobiliarias tipo apartamentos, (en adelante el **PROYECTO**), cuya fase de preventas la llevará a cabo el **CONSTITUYENTE** 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 del **CONSTITUYENTE**, 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 el **CONSTITUYENTE** acredite a la **FIDUCIARIA** los requisitos dispuestos en la cláusula tercera de este **CONTRATO**, momento a partir del cual el **CONSTITUYENTE** podrá 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 el CONSTITUYENTE, quien afirma 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, el **CONSTITUYENTE** deberá haber cumplido con todos los requisitos establecidos en la cláusula tercera de este contrato.

SEXTO: Queda entendido para todos los efectos que el CONSTITUYENTE es 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 del CONSTITUYENTE las obligaciones de Constructor y de



74
55



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 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 del CONSTITUYENTE.**

SÉPTIMO: EL CONSTITUYENTE manifiesta 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 EL CONSTITUYENTE 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 del CONSTITUYENTE sin participación ni mediación de la FIDUCIARIA, de modo que no compromete la viabilidad del PROYECTO conforme al estudio de prefactibilidad entregado por el CONSTITUYENTE.

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.



75
56



- 4. Verificar el destino final que el **CONSTITUYENTE** dé 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.

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 del **CONSTITUYENTE**.
- 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 del **CONSTITUYENTE ADQUIRIENTE** 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 el **CONSTITUYENTE** cumpla 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 EQUILIBIRO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **CONSTITUYENTE**, las cuales deben ser



76
57



Alianza

Fiduciaria

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 colectivos, 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.
- 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:** Se denominarán así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**.
- 1.9. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **CONSTITUYENTE**, 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" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **CONSTITUYENTE** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, 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, cuya fase de preventas será llevada a cabo por el **CONSTITUYENTE** 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.



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.



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

2.2. El **CONSTITUYENTE** declara 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 conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.

2.4. El **CONSTITUYENTE** declara 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. El **CONSTITUYENTE** declara que se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente **CONTRATO**.

2.6. El **CONSTITUYENTE** declara que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.



78
59



Alianza

Fiduciaria

- 2.7. El **CONSTITUYENTE** declara 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 el **CONSTITUYENTE**, 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. El **CONSTITUYENTE** declara que en el evento en que se someta 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** 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. El **CONSTITUYENTE** declara 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. El **CONSTITUYENTE** 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. El **CONSTITUYENTE** manifiesta que ha 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 del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** 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/20124/364182/20160727cartillafiducia+%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:



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.



- 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 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 el **CONSTITUYENTE** se tendrá 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 el **CONTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, de cada una de las etapas del **PROYECTO** (si aplica) así:
 - a. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del **PROYECTO**, esto es: i. Que el **CONSTITUYENTE** allegue 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 ADMINSTRACION INMOBILIARIA** por parte del **CONSTITUYENTE** 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**. A Para estos fines, el **CONSTITUYENTE** allegará el Folio de Matricula 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 el mismo **CONSTITUYENTE**.
- d. Que se hayan dado las condiciones financieras del **PROYECTO**, esto consiste en la recepción en la **FIDUCIARIA** de **ACUERDOS DE ADHESIÓN** que representen la adquisición de por lo menos el ochenta por ciento (80%) de las unidades privadas, 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** 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 tanto el **CONSTITUYENTE** como los Fideicomitentes Aportantes de Recursos del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** se hayan reservado para sí. El referido *porcentaje* ha sido establecido por el **CONSTITUYENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
- e. Que el **CONSTITUYENTE** 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; (iii) si la fuente de financiación es con recursos propios, el **CONSTITUYENTE** deberá haber aportado la suma **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.000)** y los Fideicomitentes Aportantes de Recursos la suma de **TRES MIL SETECIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.718.787.339)** al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN**



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

INMOBILIARIA los recursos de manera irrevocable para el desarrollo del PROYECTO, para la cual la sociedad administradora del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA deberá certificar que los recursos fueron debidamente aportados por el **CONSTITUYENTE**, en su calidad de fideicomitente en dicho patrimonio autónomo.

En atención a que las condiciones que constituyen el **PUNTO DE EQUILIBRIO** fueron definidas por el **CONSTITUYENTE**, 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** (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

- g. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del **PROYECTO** debidamente suscrita por el representante legal del **CONSTITUYENTE**.
- h. 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 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 mencionadas 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 el CONSTITUYENTE, 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.



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 el **CONSTITUYENTE** 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 del **CONSTITUYENTE 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**, **EL CONSTITUYENTE** 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:

- 3.1. **CONSTITUYENTE:** Es la persona identificada en la comparecencia del **CONTRATO**.
- 3.2. **FIDUCIARIA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

QUINTA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. DERECHOS DEL CONSTITUYENTE

- 4.1.1. 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.
- 4.1.2. 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
- 4.1.3. 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.
- 4.1.4. 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**.
- 4.1.5. Los demás derechos establecidos en este **CONTRATO** y en la Ley.

4.2. OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE

- 4.2.1. 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**.
- 4.2.2. 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 el **CONSTITUYENTE**, deberá informar a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
- 4.2.3. Entregar las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.





Alianza

Fiduciaria

- 4.2.4. El **CONSTITUYENTE** no podrá 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**.
- 4.2.5. Retirar al finalizar el presente **CONTRATO**, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a la **FIDUCIARIA**.
- 4.2.6. 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).
- 4.2.7. 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.
- 4.2.8. 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.
- 4.2.9. Instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 4.2.10. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 4.2.11. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este **CONTRATO**.
- 4.2.12. 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 del **CONSTITUYENTE**, 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.

- 4.2.13. 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 del CONSTITUYENTE, 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;

- 4.2.14. 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



88
69



Alianza

Fiduciaria

de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos.

- 4.2.15. 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.
- 4.2.16. 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**.
- 4.2.17. 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.
- 4.2.18. 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**.
- 4.2.19. 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.
- 4.2.20. 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.
- 4.2.21. 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.
- 4.2.22. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

4.3. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

- 4.3.1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- 4.3.2. 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**.
- 4.3.3. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- 4.3.4. 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 el **CONSTITUYENTE** sea incluido en listas vinculantes para



89
70



Alianza

Fiduciaria

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**.

- 4.3.5. Solicitar al **CONSTITUYENTE** 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**.
- 4.3.6. Solicitar al **CONSTITUYENTE** 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**.

PARAGRAFO 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 el **CONSTITUYENTE** y/o **CONSTITUYENTE ADHERENTE**.

4.4. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

- 4.4.1. 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.
- 4.4.2. 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** del **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**. El **CONSTITUYENTE** deberá remitir copia de los documentos que den certeza sobre la consignación aquí señalada, así como toda la documentación requerida debidamente diligenciadas por el **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.
- 4.4.3. 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





Alianza

Fiduciaria

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**.

- 4.4.4. Invertir las sumas entregadas por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en los términos y condiciones establecidos en el **FONDO**, cuyo reglamento ha sido puesto a disposición del **CONSTITUYENTE** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** en la página web www.alianza.com.co.
- 4.4.5. 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**.
- 4.4.6. 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**.
- 4.4.7. 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 el **CONSTITUYENTE**, 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 el **CONSTITUYENTE**, 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 el **CONSTITUYENTE**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **CONSTITUYENTE 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 el **CONSTITUYENTE**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**.
- 4.4.8. Mantener los bienes que conforman el encargo fiduciario separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 4.4.9. Pedir instrucciones al **CONSTITUYENTE**, 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 del **CONSTITUYENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA**.





- 4.4.10. 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 el **CONSTITUYENTE** 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**.
- 4.4.11. 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.
- 4.4.12. 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 el **CONSTITUYENTE** 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.
- 4.4.13. 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**.
- 4.4.14. 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.
- 4.4.15. 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**.
- 4.4.16. 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.



92
73



Alianza

Fiduciaria

- 4.4.17. La **FIDUCIARIA** identificará al **CONSTITUYENTE** y a los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el **CONSTITUYENTE** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 4.4.18. 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.
- 4.4.19. 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.
- 4.4.20. La **FIDUCIARIA** conservará la información del **CONSTITUYENTE** y los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 4.4.21. Entregar al **CONSTITUYENTE** las tarjetas de recaudo dentro de los tres (3) días hábiles.
- 4.4.22. Realizar una capacitación a los funcionarios del **CONSTITUYENTE** 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 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**.
- 4.4.23. Remitir al **CONSTITUYENTE**, una relación de los cheques entregados por los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** que sean devueltos a la **FIDUCIARIA** por cualquier causal, para que el **CONSTITUYENTE** efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 4.4.24. 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 el **CONSTITUYENTE 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 instruída para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.

4.4.25. 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.

4.4.26. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.5. **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 el **CONSTITUYENTE** relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en el acuerdo de adquisición o promesa de venta que tenga que celebrar el **CONSTITUYENTE** con los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**. Su gestión se circunscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el **CONTRATO**. Por lo tanto es responsabilidad del **CONSTITUYENTE** 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 el **CONSTITUYENTE**, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectuó la **FIDUCIARIA** en cumplimiento del 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 del **CONSTITUYENTE** 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 del **CONSTITUYENTE** y/o los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**.

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



94
75



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 del **CONSTITUYENTE**.

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 **EL CONSTITUYENTE**, 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.

4.6. DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES

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

- 4.6.1. 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.
- 4.6.2. A que si 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**.
- 4.6.3. En caso 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 el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** en el **FONDO** así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado **FONDO**.
- 4.6.4. 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.





4.7. OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES

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

- 4.7.1. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la misma cuando sea del caso.
- 4.7.2. 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.
- 4.7.3. Entregar las sumas de dinero de su vinculación única y exclusivamente a **ALIANZA**.
- 4.7.4. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **CONSTITUYENTE** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**.
- 4.7.5. Actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

- 4.7.6. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com
Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164
Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá
Página Web: www.ustarizabogados.com.

SEXTA- DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el CONSTITUYENTE ADHERENTE desista del negocio o incumpla los pagos acordados con el CONSTITUYENTE, 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 el CONSTITUYENTE 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 el CONSTITUYENTE 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 el CONSTITUYENTE, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del CONSTITUYENTE 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 del **CONSTITUYENTE**.

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 del **CONSTITUYENTE**, 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 el **CONSTITUYENTE** 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 el **CONSTITUYENTE**, 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



98
78



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 del **CONSTITUYENTE**, 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 el **CONSTITUYENTE**, 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 DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$2.000.000) 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 DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera 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 CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500) por cada tarjeta adicional a las unidades del **PROYECTO**.
 - 7.2.3.2. Una suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de **CONSTITUYENTE**, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de **CONSTITUYENTE**.
 - 7.2.3.3. Una suma equivalente a CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de **CONSTITUYENTE ADHERENTE**, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de **CONSTITUYENTE ADHERENTE**.
 - 7.2.3.4. Una suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente **CONTRATO**.
 - 7.2.3.5. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual **ALIANZA** cede su posición contractual de **FIDUCIARIA**, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la **FIDUCIARIA** equivalente a DIEZ (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Es entendido que la **FIDUCIARIA** continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario



FB
79



Alianza
Fiduciaria

7.2.3.6. 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, el cual estará a cargo del **CONSTITUYENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de **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 de los **CONSTITUYENTES**. El pago que efectúe cualquiera de los **CONSTITUYENTES** de esta manera será, a discreción del **CONSTITUYENTE** 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, 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, el **CONSTITUYENTE** 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 el **CONSTITUYENTE** 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: EL **CONSTITUYENTE** 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 analista01@arckoconstructores.com 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.





85
80

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 el CONSTITUYENTE 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, CONTRATO que se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial si el CONSTITUYENTE 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

- 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 del **CONSTITUYENTE** 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** presentará 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 el **CONSTITUYENTE**, 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 el **CONSTITUYENTE**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el **CONSTITUYENTE** con la firma del presente **CONTRATO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **CONSTITUYENTE** 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.



lot
92



Alianza
Fiduciaria

DÉCIMA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

10.1. NOTIFICACIONES

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

A. EL CONSTITUYENTE:

Dirección: Carrera 63 No 103 35 de la ciudad de Bogotá D.C..

Teléfono: 5636976

Mail: analista01@arcoconstructores.com _____

B. LA FIDUCIARIA:

Dirección: Carrera 15 # 82 -99 de la ciudad de Bogotá D.C..

Teléfono: 6447700

Mail: fschwitzer@alianza.com.co

10.2. DOMICILIO

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 del **CONSTITUYENTE**, 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 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



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

especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del **CONSTITUYENTE** 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

El **CONSTITUYENTE** 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.

Para todos los efectos, el **CONSTITUYENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de **TRANSUNIÓN S.A.**, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el **CONSTITUYENTE**, 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

EL **CONSTITUYENTE**, 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



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.

102
B3



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. El **CONSTITUYENTE** 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



104
85



Alianza
Fiduciaria

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 del diez por ciento (10%) de las unidades inmobiliarias 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**.

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..



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 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 del **CONSTITUYENTE** se podrá realizar sin el cumplimiento de lo aquí previsto.

En el evento en que el CONSTITUYENTE 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

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 **EL CONSTITUYENTE, EL CONSTITUYENTE ADHERENTE** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexistente 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 el **CONSTITUYENTE** 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

EL CONSTITUYENTE tiene 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 del **CONSTITUYENTE**, 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.

VIGÉSIMA PRIMERA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue proyectado, elaborado y autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el **CONSTITUYENTE** tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

VIGÉSIMA SEGUNDA - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de que surjan diferencias entre las **PARTES** por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las **PARTES** dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.



L
87

VIGÉSIMA TERCERA- MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la **FIDUCIARIA** cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales del **CONSTITUYENTE** y de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con las normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos, con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. El **CONSTITUYENTE**, con la suscripción de este Contrato, autoriza a la **FIDUCIARIA** a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente **CONTRATO**, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este **CONTRATO**. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicada en la página web de la **FIDUCIARIA** www.alianza.com.co.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del **CONTRATO** por parte de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES** con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante **FIDUCIARIA** para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma.

VIGÉSIMA CUARTA- FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el **CONSTITUYENTE** y el **CONSTITUYENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **CONSTITUYENTE**, **EL CONSTITUYENTE ADHERENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", 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 el **CONSTITUYENTE** o **EL CONSTITUYENTE ADHERENTE** sea una "Persona de EEUU", 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 el **CONSTITUYENTE** o **EL CONSTITUYENTE 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 el **CONSTITUYENTE** 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 veinticuatro (24) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

CONSTITUYENTE

FREDY ALEXANDER ARCOS DOMÍNGUEZ
ARKOS CONSTRUCTORES S.A.S.
Representante Legal

LA FIDUCIARIA

Camilo Andres
Hernandez Cuellar

Firmado digitalmente por Camilo
Andres Hernandez Cuellar
Fecha: 2021.09.27 15:33:18
+05'00'

CAMILO ANDRÉS HERNÁNDEZ CUELLAR
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



Contrato de Cuentas en Participación para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario TRIVENTO BIOSMART

En la ciudad de Bogotá D.C., a 27 de enero de 2023, se reunieron FREDY ALEXANDER ARCOS DOMINGUEZ, mayor de edad, actuando en su calidad de Representante Legal de ARCKO CONSTRUCTORES S.A.S., empresa constituida legalmente, con matrícula 02750966 del 2 de noviembre de 2016 de la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT 901.023.832-9, que en adelante se denominará EL GESTOR, por una parte y, por la otra parte, GERMÁN ALBORNOZ BUENO, identificado con CC 79298016, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, colombiano, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, OLGA VIRGINIA ALBORNOZ BUENO, identificado con CC 51630856, mayor de edad, domiciliada en Houston, estado civil casada, con sociedad conyugal vigente y GERMÁN HUMBERTO NIÑO BALLESTEROS, identificado con CC 14.225.318 de Ibagué, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, colombiano, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, que conjuntamente se denominarán LOS PARTICIPES, actuando de acuerdo a lo dispuesto en los Artículo 507 al 514 del Código de Comercio, han convenido celebrar un contrato de cuentas en participación, con base a las siguientes

CONSIDERACIONES

PRIMERA: EL GESTOR viene desarrollando el proyecto inmobiliario TRIVENTO BIOSMART, ubicado en la Carrera 63, números 103-35 y 103-45 del Barrio Andes Norte de la Ciudad de Bogotá. El proyecto cuenta con licencia de construcción 11001-4-20-2495 de la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, expedida el 23 de septiembre de 2021, venta del 100% de las unidades inmobiliarias y acuerdo de promesa de compraventa con los 2 propietarios de las casas donde se construirá el proyecto.

SEGUNDA: LOS PARTÍCIPIES pueden aportar una cifra de UN MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS, para desarrollar correctamente la etapa constructiva del proyecto inmobiliario TRIVENTO BIOSMART.

TERCERA: Ambas PARTES tienen capacidad legal para contratar y obligarse, así como para desarrollar operaciones mercantiles como este CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN. Igualmente, LAS PARTES cuentan con la debida autorización, reflejada en el Certificado de Existencia y Representación que se anexa a este contrato, así como la aceptación libre y voluntaria que hacen las personas naturales que firman este contrato.

CUARTA: La GERENCIA FINANCIERA del proyecto está a cargo de la empresa NABB BUSINESS BOUTIQUE SAS, que tendrá a su cargo la elaboración del presupuesto y del control presupuestal del mismo, de acuerdo a parámetros que se especificarán más adelante en este contrato.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, LAS PARTES han definido las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA - OBJETO: El objeto de este Contrato es establecer los derechos y las obligaciones que adquieren LAS PARTES, en el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado TRIVENTO BIOSMART (EL PROYECTO) que consiste en el diseño, licenciamiento, venta y construcción de un edificio de apartamentos bajo la modalidad de propiedad horizontal, que se desarrollará en la Carrera 63, números 103-35 y 103-45 del Barrio Andes Norte de la Ciudad de Bogotá.

SEGUNDA – DEFINICIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO: El Gestor se obliga a presentar un estado de la situación actual del proyecto, incluyendo:

1. Estado de las ventas actualizado a la fecha del contrato, incluyendo flujo de caja del proyecto hasta su finalización, así como una posible estimación de las subrogaciones de crédito hipotecario de dichas ventas.
2. Un presupuesto y flujo de caja de los costos de las diferentes etapas de la construcción, cronograma de dicha construcción, así como dar a conocer las demás características del proceso de construcción.
3. Un presupuesto y flujo de caja de los gastos indirectos de las diferentes fases de la etapa constructiva, igual que su cronograma.
4. Presentar los planos y demás documentos que se usaron para la obtención de la licencia de construcción, así como copia de todas las licencias pertinentes, que serán base para el desarrollo de la fase constructiva.
5. Un informe presentado por el Ingeniero Julio Carbonell, actual interventor de la obra, para determinar el avance a la fecha.
6. Estos documentos, así como cualquier otro que LAS PARTES estimen necesario, son los parámetros del trabajo gerencial que debe ejecutar EL GESTOR para el desarrollo de EL PROYECTO, como se describe en la cláusula tercera.

TERCERA – OBLIGACIONES DEL GESTOR: Las obligaciones que contrae EL GESTOR en este contrato son las siguientes:

1. Presentar en debida forma los documentos para evaluar la situación actual de EL PROYECTO, tal como se define en la Cláusula Segunda.
2. EL GESTOR tendrá a su cargo la administración, representación legal y gerencia de EL PROYECTO, labor que se hará siguiendo los parámetros definidos en el presupuesto de obra, la licencia de construcción, la normatividad vigente y los contratos con los compradores. Las contrataciones de terceros se harán a su nombre, sin intervención contractual ni responsabilidad legal por parte de LOS PARTICIPES.

Dpto. Virreyes Albornoz

3. Para dichas contrataciones, EL GESTOR deberá seguir todos los parámetros legales exigidos por la Ley Colombiana, así como hacerlos cumplir a los subcontratistas que se vinculen al desarrollo del proyecto.
4. EL GESTOR presidirá los comités periódicos comercial, administrativo y de obra del PROYECTO, con participación de las personas que determinen LOS PARTICIPES. De todos los comités se levantará un Acta, que se dará a conocer a LAS PARTES.
5. Los comités periódicos quedarán previamente definidos en sus fechas y horas, para todo el período de construcción del proyecto. En el comité de obra, se invitará siempre a el partícipe German Albornoz, quien podrá o no asistir, de acuerdo con su tiempo disponible.
6. En los casos en que no haya presencia de algún representante de LOS PARTICIPES, se hará llegar el Acta respectiva dentro de las 24 horas siguientes a la ocurrencia del comité. En todo caso, cuando se presente una situación de este tipo LA GERENCIA FINANCIERA debe estar presente en dicho comité.
7. La Tesorería de EL PROYECTO estará a cargo de EL GESTOR, con participación de LA GERENCIA FINANCIERA, dando informes semanales a LOS PARTICIPES.
8. EL GESTOR firmará el crédito de constructor o de capital de trabajo que se llegare a contratar, así como las líneas de crédito de proveedores que se obtengan.
9. El control presupuestal se hará por parte de LA GERENCIA FINANCIERA, haciendo informes quincenales que se revisarán en los comités respectivos. En el momento que el presupuesto de EL PROYECTO se desvíe más del 5%, se convocará a un comité extraordinario para evaluar la situación.
10. Cualquier gestión que deba realizarse por parte de EL PROYECTO ante entidades públicas deberá realizarse por parte de EL GESTOR, pues LOS PARTICIPES tienen definidas específicamente sus responsabilidades en la cláusula cuarta de este contrato, excluyendo expresamente la responsabilidad sobre cualquier aspecto de la obra, durante la construcción y en cualquier etapa posterior.
11. Todas las demás actividades de representación de EL PROYECTO ante terceros son responsabilidad de EL GESTOR, en su condición de representante legal.

PARÁGRAFO UNO - INTERVENTORÍA: LOS PARTICIPES podrán designar un interventor y o equipo para apoyar en la gestión de contrataciones y/o control de costos. Este equipo/persona formara parte de los costos directos (Capítulo 27 "Interventor Técnico) y de los costos indirectos (línea 33, a un costo de de 3 millones por mes con un máximo de 42 millones, sustituyendo la cifra de 250 millones de acompañamiento gerencial prevista en el modelo inicial.

CUARTA – OBLIGACIONES DE LOS PARTICIPES: Son responsabilidades de LOS PARTICIPES en este contrato las siguientes:

1. Aportar la suma de UN MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.150.000.000), en las fechas que se determinan más adelante en este contrato.
2. Participar en los Comités del proyecto, para aportar en los aspectos que se consideren pertinentes para el mejor desarrollo del proyecto. Esta participación no implica asumir ninguna clase de responsabilidad constructiva del proyecto.

German Albornoz

- 3. Estudiar la hoja de vida del actual interventor de la obra, Ingeniero Julio Carbonell, para aceptar su continuidad o proponer un profesional que lo reemplace.
- 4. Cualquier otra contribución que se considere oportuna para desarrollar, dentro de los tiempos acordados, el PROYECTO TRIVENTO BIOSMART.

QUINTA – APORTES DE LOS PARTICIPES: Las fechas definidas para el pago del aporte definido en la cláusula cuarta de este contrato son las siguientes:

- 1. La cifra de \$70.000.000, que ya están debidamente entregados a la firma de este contrato, respaldados con un pagaré firmado por ARCKO CONSTRUCTORES SAS y ALEXANDER ARCOS. Estos dineros serán auditados por la gerencia financiera y deberán ser certificados por la interventoría para efectos de ser incluidos como aportes del proyecto Trivento.
- 2. La cifra de \$245.000.000 el día 30 de enero de 2023, los que se girarán a la cuenta de ARCKO CONSTRUCTORES SAS y serán respaldados con un pagaré firmado por ARCKO CONSTRUCTORES SAS y ALEXANDER ARCOS. Estos dineros serán auditados por la gerencia financiera y deberán ser certificados por la interventoría para efectos de ser incluidos como aportes del proyecto Trivento.
- 3. La cifra de \$335.000.000 el día 3 de Febrero de 2023, para completar un aporte de \$650.000.000 en enero de 2023, siguiendo el mismo procedimiento previsto en el numeral 2.
- 4. La cifra de \$500.000.000 el 28 de febrero de 2023, para completar el total de \$1.150.000.000 de inversión. Estos dineros serán girados al Fideicomiso Inmobiliario del proyecto Trivento. (por este monto se pagarán los intereses que genere la fiducia)

Para garantizar estos aportes antes de la constitución del FIDEICOMISO INMOBILIARIO que manejará la parte constructiva del proyecto, EL GESTOR firmará pagarés por las cuantías señaladas en los numerales 1, 2 y 3 de esta cláusula. Igualmente, cede en su totalidad, por medio de este documento, los derechos económicos que tiene en los contratos de cuentas en participación firmados con los propietarios de los lotes donde se desarrollará el proyecto, identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-585356 y 50N-122906, hasta el momento cuando dichos bienes ingresen al Fideicomiso Inmobiliario, del cual serán beneficiarios LOS PARTICIPES.

SEXTA - REMUNERACIÓN DE LAS PARTES: En principio, LAS PARTES tendrán derecho cada una al 50% de las utilidades antes de impuestos del proyecto, sobre la base de una utilidad de UN MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.900.000.000). En el caso específico de LOS PARTICIPES, recibirán por su participación NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$950.000.000), pago que tendrá prioridad frente a las utilidades de EL GESTOR. Esta cifra será pagada en su totalidad a más tardar el día 30 de abril de 2024, o antes ya sea en totalidad o en cuotas parciales, si las condiciones financieras del proyecto lo permiten.

Olyvia Vergara Albano

Después de realizar este pago a LOS PARTICIPES, EL GESTOR tendrá derecho al porcentaje restante de las utilidades, sean mayores que las recibidas por EL PARTICIPE o menores.

En caso de que las utilidades fueran de NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS o menos, se dará prelación al pago de la parte de la utilidad convenida con LOS PARTICIPES.

PARÁGRAFO UNO. PRELACIÓN DE PAGOS MENSUALES: Es claro que la prelación de pagos mensuales será la siguiente:

- 1. Pago de la remuneración fiduciaria
- 2. Pago del servicio de la deuda
- 3. Pago de las obligaciones presupuestales del proyecto

PARÁGRAFO DOS. PRELACIÓN DE PAGOS AL FINAL DEL PROYECTO: Es claro que la prelación de pagos al final del proyecto será la siguiente:

- 1. Pago de la remuneración fiduciaria
- 2. Pago del servicio de la deuda, si todavía la hubiera
- 3. Pago de las obligaciones presupuestales del proyecto
- 4. Pago del capital aportado por LOS PARTICIPES
- 5. Pago de la utilidad prevista en esta cláusula a LOS PARTICIPES
- 6. Pago del capital aportado por EL GESTOR
- 7. Pago de la utilidad restante a EL GESTOR.

SÉPTIMA - COMITÉ ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO: El Comité Administrativo y Financiero del Proyecto tendrá la siguientes reglamentación:

- 1. Será presidido por EL GESTOR.
- 2. Su coordinador será EL GERENTE FINANCIERO.
- 3. Revisará el cumplimiento del Presupuesto y ajustes al Cronograma de desarrollo.
- 4. Revisará requerimientos de flujo de caja y demás situaciones que surjan en el desarrollo del proyecto.
- 5. Se reunirá por los menos tres veces por mes, sesionando con la presencia de ambas partes. Se levantarán actas de cada sesión.
- 6. El GESTOR presentará oportunamente y sustentará la conveniencia de introducir modificaciones al presupuesto y al cronograma.
- 7. LOS PARTICIPES asistirán a los comités, con voz y voto, a nombre propio o un representante, buscando aportar su experiencia en el manejo de proyectos inmobiliarios y empresariales.

PARÁGRAFO: En caso de un desacuerdo importante o de una decisión dividida entre las partes, se pedirá a LA GERENCIA FINANCIERA que presente una alternativa intermedia, dentro de las 24 horas siguientes a la fecha del comité. En este caso, se deberá realizar una nueva reunión para darle un nuevo debate a la decisión a tomar.

Olivero Vergara Albarran

Alex Quera

[Handwritten signature]

OCTAVA - COMITÉ TÉCNICO Y DE OBRA: El Comité Técnico y De Obra del Proyecto tendrá la siguientes reglamentación:

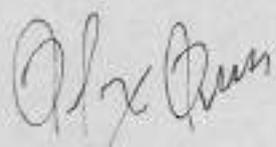
1. Será presidido por EL GESTOR.
2. Participará con voz pero sin voto el Interventor de la Obra.
3. Revisará el cumplimiento del Cronograma de Obra y los avances de la misma.
4. Revisará requerimientos técnicos, contrataciones de ítems y demás situaciones que surjan en el desarrollo del proyecto.
5. Se reunirá por lo menos una vez a la semana, sesionando con la presencia de ambas partes. Se levantarán actas de cada sesión.
6. El GESTOR presentará oportunamente y sustentará la conveniencia de introducir modificaciones al cronograma de obra y cambios en los contratistas.
7. LOS PARTICIPES asistirán a los comités, con voz y voto, a nombre propio o un representante, buscando aportar su experiencia en el manejo de proyectos inmobiliarios y empresariales.

PARÁGRAFO UNO: En caso de un desacuerdo importante o de una decisión dividida entre las partes, se pedirá a INTERVENTORIA que presente una alternativa intermedia, dentro de las 24 horas siguientes a la fecha del comité. En este caso, se deberá realizar una nueva reunión para darle un nuevo debate a la decisión a tomar. En caso de no lograrse un acuerdo, se contratará por parte de LOS PARTICIPES un profesional cuyos costos estarán a cargo de EL PROYECTO, cuyo concepto será obligatorio para LAS PARTES.

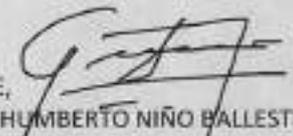
NOVENA – DIFERENCIAS: En caso de una discrepancia mayor en el manejo del PROYECTO, que supere el mecanismo establecido en los parágrafos de las cláusulas sexta y séptima, se convendrá un mecanismo de arreglo directo por un término de 3 semanas.

Vencido dicho plazo, se convocará un mecanismo arbitral por parte de LOS PARTICIPES, en la ciudad de Bogotá, el cual se establecerá en un Centro de Conciliación privado.

Para constancia, LAS PARTES firman, a los 27 días del mes de enero de 2023.



EL GESTOR,
 FREDY ALEXANDER ARCOS DOMÍNGUEZ
 Cedula de Ciudadanía No.80.724.669
 Representante Legal
 ARCKO Constructores SAS NIT 901 .023.832-9
 Para notificaciones:
 Carrera 63 No 103-35, Bogotá.
 Celular: 310-216-2780
 Correo: fredlex3005@gmail.com



PARTICIPE,
 GERMÁN HUMBERTO NIÑO BALLESTEROS
 Cedula de Ciudadanía No. 14.225.318
 Para notificaciones:
 Transv 5C No 127-48 Apt 502 Torre 6, Bogotá D.C.
 Celular:320-768-7030
 Correo: ghnino@gmail.com

Segunda Hoja de Firmas: Contrato de Cuentas en Participación para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario TRIVENTO BIOSMART, firmado el 27 días del mes de enero de 2023.

GA B.

PARTICIPE,
GERMÁN ALBORNOZ BUENO
Cedula de Ciudadanía No.
Para notificaciones:
Avenida 7 127-48 Oficina 1101, Bogotá D.C.
Celular: 3143951721
Correo: galbornozy@yahoo.com

Olga Virginia Albornoz

PARTICIPE,
OLGA VIRGINIA ALBORNOZ BUENO
Cedula de Ciudadanía No. 51.630.856
Para notificaciones:
Avenida 7 127-48 Oficina 1101, Bogotá D.C.
Correo: Sanmiguel.olga@gmail.com

[Signature]

01/27/2023

[Signature]

This audit trail was created during the document signature process and holds details of parties involved, including email address of signer(s), device IPs, signature timestamp and more. It serves as a digital certificate and can be used as a legal evidence.

DOCUMENT	Contrato de Cuentas en Participación Trivento Inversionistas Versión
	FinalSigned.pdf.pdf
INITIATOR EMAIL	gtraced@gmail.com
INITIATOR REFERENCE ID	2dc795826a204178927d5c02a9023a

DOCUMENT NAME	FINGERPRINT	REFERENCE ID	VERIFICATION LINK
Contrato de Cuentas en Participación Trivento	2d905dd73d04a779f77	c146b4577cc441bd9b	Click to verify
Inversionistas Versión	9fc0a3d86ad5507908c	758046244ec48a	
FinalSigned.pdf.pdf	d7c4343		



LEGAL

Electronic signature are legally binding and admissible in a court of law in accordance with the E-SIGN Act in United States and eIDAS in the European Union. Most of the other countries around the world as well have adopted an electronic signature law or have recognized electronic signatures for business or personal transactions.



SECURE

This document was securely processed using 128-bit SSL encryption technology for the communication channels between your device and the secure servers hosted at Amazon Web Services, which is ISO 27001 compliant.



TRUST

Signeasy is trusted and used by thousands of companies and millions of people in over 150 countries.





Signature request initiated for
galbornoz@yahoo.com (Germán Albornoz)

Initiated on: 2023-01-30 22:40:59 UTC
IP: 166.21.14.154



Recipients added to CC list:
german.nino@mabb.co

Initiated on: 2023-01-30 22:40:59 UTC
IP: 166.21.14.154



Signed By galbornoz@yahoo.com (Germán Albornoz)

Signed on: 2023-01-30 22:49:04 UTC
IP: 201.244.95.107
Identity verified by: Email



Signature request completed.

Completed on: 2023-01-30 22:49:05 UTC
IP: 201.244.95.107

158



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT: 860531315
Administradora del Encargo Fiduciario
TRIVENTO

CERTIFICA

Que se ha suscrito 17 encargos, por un valor de SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO SIETE PESOS M/CTE *** (7,276,494,107.00), al 22 de febrero de 2023 se ha recaudado DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS CON 57/100 M/CTE ***(\$ 2,157,085,225.57); adicionalmente la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON 6/100 M/CTE ***(\$ 159,475.06) corresponden a Abono Intereses de Mora.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

N°	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	N° Encargo	Estado	Vr. Verba Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Opts	Vr. Abon LMor	Vr. Cargo	Saldo Favor
1	ENCARGO DE FIDUCIARIA	1137593	ANGELICA MARIA ANGARITA	1004381948	ACT	275,762,518.00	275,283,498.00	00	1,214.19	00	00
2	ENCARGO DE FIDUCIARIA	111548129	CAMELO ANDRES	1004381933	ACT	213,800,780.00	138,877,074.53	00	88,878.27	00	00
3	ENCARGO DE FIDUCIARIA	111646087	CAMELO ALONSO LAFORI	1004381938	ACT	282,777,676.00	87,330,846.30	00	00	00	00
4	ENCARGO DE FIDUCIARIA	80216112	CARRO EDUARDO LOPEZ	1004381936	ACT	302,303,098.00	197,762,696.00	00	00	00	00
5	ENCARGO DE FIDUCIARIA	108898097	DAVID ORLANDO GATIAN	1004381932	ACT	496,980,888.00	587,918,774.30	00	00	00	00
6	ENCARGO DE FIDUCIARIA	108882311	DELUO ALEJANDRO	1004381931	ACT	371,884,888.00	78,327,188.30	00	00	00	00
7	ENCARGO DE FIDUCIARIA	80715001	GLORIA CAMBULUA TORRES	1004381943	ACT	342,342,441.00	87,877,707.30	00	8,302.91	00	00
8	ENCARGO DE FIDUCIARIA	11038487	GLORIA FREDERICO CRUZOLA	1004381942	ACT	287,815,008.00	87,281,324.00	00	00	00	00
9	ENCARGO DE FIDUCIARIA	8982838	HECTOR BALBUENA AGUILAR	1004381971	ACT	313,887,344.00	18,015,682.20	00	1,827.18	00	00
10	ENCARGO DE FIDUCIARIA	801567758	HOPE MARCO TIBAL	1004381939	ACT	498,427,846.00	108,381,206.40	00	07,131.68	00	00
11	ENCARGO DE FIDUCIARIA	1627838	JORGE EDUARDO CHAVEZ	1004381937	ACT	387,884,388.00	113,887,118.80	00	00	00	00
12	ENCARGO DE FIDUCIARIA	103239543	KRYSTIN JANE DALA DALA	1004381935	ACT	464,823,894.00	282,385,882.41	00	00	00	00
13	ENCARGO DE FIDUCIARIA	100438593	LISBY CAROLINA BERNAL	1004381931	ACT	481,983,921.00	60,887,882.51	00	00	00	00
14	ENCARGO DE FIDUCIARIA	100386641	LUIS ALBERTO PEONACE	1004381949	ACT	488,273,210.00	113,380,887.90	00	1,874.01	00	00
15	ENCARGO DE FIDUCIARIA	10882118	MONIKA GIBBELL	1004381944	ACT	851,354,180.00	78,384,833.20	00	00	00	00
16	ENCARGO DE FIDUCIARIA	81888828	ROSLEN CALDERON CARO	1004381935	ACT	477,388,821.00	218,884,338.30	00	00	00	00
17	ENCARGO DE FIDUCIARIA	8042838	YESSICA ANDRES ROPERO	1004381947	ACT	898,724,152.00	114,762,578.20	00	20,208.00	00	00
Total						7,276,494,107.00	2,157,085,225.57	00	159,475.06	00	00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 23 del mes de febrero del año 2023.

Atentamente,
 LEBELTRAN

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 OFICINA DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR FINANCIERO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

I. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: TRIVENTO BIOSMART
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 22
 DIRECCIÓN: CARRERA 63 No 103 35 / 45
 CONSTRUCTORA: ARCKO CONSTRUCTORES SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 20/02/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTES Y DADOS SOBRE PILOTES EN CONCRETO REFORZADO DE 4.000 PSI GRAVA FINA Y COMUN
PLACA DE CONTRAPISO EN CONCRETO REFORZADO DE 3.000 PSI GRAVA COMUN

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTAJE MECANICO

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA TRADICIONAL TIPICA, CON PORTICOS EN CONCRETO, FORMADOS POR VIGAS RECTAS SOBRE COLUMNAS ALINEADAS, LAS COLUMNAS Y PANTALLAS EN CONCRETO REFORZADO DE 4.000 PSI GRAVA FINA LAS VIGAS Y LOSA DE ENTREPISO EN CONCRETO REFORZADO DE 3.000 PSI Y GRAVA COMUN

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 DE ARCILLA No 4 PARA MUROS DIVISORIOS INTERNOS
BLOQUE DE ARCILLA No 5 PARA MUROS PERIMETRALES

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:

TODOS LOS MUROS DEL PROYECTO SERÁN PAÑETADOS CON MORTERO CONVENCIONAL ELABORADO EN OBRA

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:
EN ALUMINIO, VIDRIO Y LOSAS DE PORCELANATO MATE PARA EXTERIORES

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
CERAMICA CUADRADA FORMATO 60X60 CMS. ANTIDESLIZANTE ACABADO MATE
PEGACERAMICA CON LATEX Y BOQUILLA LATEX

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
CUBIERTA PRINCIPAL EN FIBROCEMENTO, SELLADO CON PINTURA PLASTICA IMPERMEABILIZANTE
CUBIERTA PARQUEADERO Y PUNTO FIJO EN TEJA TERMOSELLADA, SOPORTADA CON TUBULAR METALICO

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
EN CONCRETO REFORZADO DE 3.000 PSI GRAVA COMUN Y ALISTADO DE PISO CON MORTERO TRADICIONAL
RECUBRIMIENTO CERAMICO ANTIDESLIZANTE MATE EN FORMATO DE 60X60 CMS
BARANDAS METALICAS

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
ES UNA PROPIEDAD HORIZONTAL SIN CERRAMIENTO PERIMETRAL

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
TANQUE CONSTRUIDO EN CONCRETO REFORZADO, UBICADO EN EL NIVEL DE SEMISOTANO, CONCRETO DE 3.000 PSI
CONCRETO DE BAJA PERMEABILIDAD. TANQUE CON CAPACIDAD TOTAL DE 14 MTS3

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|
| 3.1. ASCENSOR | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | ELECTROMAGNETICO, PARA PRINCIPAL EN ACERO, 8 PASAJEROS |
| 3.2. VIDEO CAMARAS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | CCTV CON 7 CAMARAS CONTROLADAS CON APP Y DOMOTIZADA |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | GARAJES VEHICULARES INDEPENDIENTES CON MOTORES |
| 3.4. PARQUE INFANTIL | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.5. SALÓN COMUNAL | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | DOTADO CON SALA DE JUNTAS SONIDO AMBIENTAL Y VIDEO |
| 3.6. GIMNASIO | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.7. SAUNA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.8. TURCOS | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.9. PISCINA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | UBICADO EN NIVEL DE EQUIPAMIENTO COMUNAL |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | DISTRIBUIDOS EN SEMISOTANO Y EQUIPAMIENTO COMUNAL |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | SISTEMA DE ENERGIA SOLAR POR PANELES Y BATERIAS |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

- 4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:
MUEBLE DE CLOSET CONVENCIONALES, CON CAJONES ENTRE PAÑOS, COLGADERAS Y MALATEROS
LAMINAS AGLOEMTRADAS CON MELAMINAS TEXTURIZADAS TIPO MADERA

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
 PUERTAS DE PISO A TECHO, CON MANIJAS METÁLICAS, ENTAMBORADAS EN MADERA
 MELAMINA TEXTURIZADA TIPO MADERA

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
 PUERTA PISO TECHO, AGLOMERADO MACIZO, CON CERRADURA ELECTRONICA
 CON ACCESO DOMOTICO

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES LAMINA TIPO MADERA, 8 MM, TRAFICO 32, DILATADO
- 4.2.2. HALL/S LAMINA TIPO MADERA, 8 MM, TRAFICO 32, DILATADO
- 4.2.3. HABITACIONES LAMINA TIPO MADERA, 8 MM, TRAFICO 32, DILATADO
- 4.2.4. COCINAS CERAMICA MANHATTAN, RECANGULAR, GRIS INDUSTRIAL , ANTIDESLIZANTE
- 4.2.5. PATIOS CERAMICA MANHATTAN, RECANGULAR, GRIS INDUSTRIAL , ANTIDESLIZANTE

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES MORTERO PAÑETE, ESTUCO OBRA, PINTURA TIPO I LAVABLE
- 4.3.2. HABITACIONES MORTERO PAÑETE, ESTUCO OBRA, PINTURA TIPO I LAVABLE
- 4.3.3. COCINAS SALPICADERO COMPLETO EN QUARZSTONE EN FACHADA DE COCINA INTEGRAL
- 4.3.4. PATIOS CERAMICA RECTANGULAR, ACABADO BRILLANTE, RECTANGULAR COLOR BLANCO

4.4. COCINAS Características:

- 4.4.1. HORNO SI NO MIXTO, FACHADA EN CRISTAL
- 4.4.2. ESTUFA SI NO GAS, CUBIERTA EN CRISTAL NEGRO
- 4.4.3. MUEBLE SI NO AGLOMERADO TEXTURIZADO ALTO BRILLO, TIPO MADERA, CIERRES LENTOS
- 4.4.4. MESÓN SI NO QUARZSTONE BLANCO EXTRA AL IGUAL QUE EN EL SALPICADERO
- 4.4.5. CALENTADOR SI NO 8 LITROS PARA APTOS DE 44, 50 Y 72 MT2 Y PARA APTOS DE 94 MT2 10 LTS
- 4.4.6. LAVADERO SI NO FIBRA VIDRIO CON POCETA, MUEBLE EN AGLOMERADO INFERIOR

4.5. BAÑOS Características:

- 4.5.1. MUEBLE SI NO MUEBLE INFERIOR CON DOBLE CAJON EN AGLOMERADO
- 4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO CERAMICA MANHATTAN, RECANGULAR, HIELO , ANTIDESLIZANTE
- 4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO CABINA DE BAÑO CERAMICA RECTANGULAR COLOR BLANCO
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO CRISTAL TEMPLADO 5MM, ACCESORIOS Y CHAPETAS EN ACERO
- 4.5.5. ESPEJO SI NO CIRCULARES FLOTADOS, EN BAÑO PRIVADO ILUMINADO LED

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

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

Firma representante legal persona natural



CURADURIA URBANA N° 4 - Bogota, D.C.
ARQ. CATHERINE CELY CORREDOR - Curadora Urbana (P)

N° DE RADICACIÓN
11001-4-20-2495



109
130

Acto Administrativo No 11001-4-21-2023

FECHA EXPEDICIÓN: **05-ago-21** FECHA EJECUTORIA: VIGENCIA:

FECHA DE RADICACIÓN
18-dic-20

F. RADICACIÓN LEGAL Y DE FORMA

02-feb-21

1

DIRECCIONES: KR 63 103 26 (ACTUAL), KR 63 103 49 (ACTUAL), KR 63 103 48 (ACTUAL)

LA CURADORA URBANA 4 (P) DE BOGOTÁ, D.C., CATHERINE CELY CORREDOR EJERCIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, SU DECRETO REGLAMENTARIO 1077 DE 2016, EL DECRETO DISTRITAL 344 DE 2003 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA,

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADRO ÁREAS PI PARA EL PROYECTO DENOMINADO TRIDENTO 103 APARTAMENTOS EL CUAL SE DESARROLLA EN UNA EDIFICACIÓN EN SEMISÓTANO Y CINCO (5) PISOS CON EL PRIMERO DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL (NO HABITABLE) Y CUATRO (4) PISOS HABITABLES PARA VENTIDOS (2) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS). SE PLANTEAN VENTIDOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, CINCO (5) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES, UNO DE ESTOS CUMPLE CON LAS DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, QUINCE (15) CUPOS PARA BICICLETAS Y VENTIDOS (2) DEPÓSITOS. SE APRUEBA LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO "TRIDENTO 103 APARTAMENTOS" DE CONFORMIDAD CON LA LEY 875 DE 2001, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): KR 63 103 36 (ACTUAL), KR 63 103 46 (ACTUAL), CON MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) # 9804122906, 0504053356, CON CHPS# # AAA012883SW, AAA012883XS LOTE 7 Y 8 MANZANA: 5 URBANIZACIÓN: LOS ANDES 1 SECTOR, LOCALIDAD SUBA, TITULAR(ES): RUIZ DE MONCALEANO CRUZ ELENA MIT / CC: 41323627, FORERO SALAZAR LILIA JUDITH IDENTIFICADO CON CC: 33323301, MONCALEANO CALA CARLOS AUGUSTO IDENTIFICADO CON CC: 17861196, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JULIO ALBERTO CARSONELL (CÉDULA: 30194403 MATRÍCULA: 2502165547 DE CND), CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec 125/2002-Dec 198 de 2002 a. UPZ No-25 La Floresta b. SN: 16 c. Usos: E d. Edifc.: D
e. A. Actividad: Residencial f. Zona: Residencial con Zonas de Delimitación de Comercio y Servicios g. Tratamiento: Consolidación h. Modalidad: Densificación moderada

1.3 EN RIESGO a. Remoción en Masa: NO APLICA b. Inundación: NO APLICA
1.4 MICRO-ZONIFICACIÓN 7 LACUSTRE 200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS	2.2 ESTACION	2.3 SECTORES DEMANDA	2.4 ESTRATO	2.5 SISTEMA LOTRO
DESCRIPCIÓN USU: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ESCALA/TIPO: NO APLICA	P. Res: 22 V. Pub: 6 Bn: 16	A. Habitación: 10 Depende: 27	F-12 a LOTRO INDIVIDUAL
			VI (UHQ) (VE) (H) (BQ)	2.5 USOS ESPECÍFICOS: Vivienda
			0 0.30 0 0 0.00	

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL ESPACIO O PROYECTO	3.4 ÁREAS CONSTRUIDAS	C. Nueva	Reconoc.	Área	SUBTOT.	Área	Modif.	Revisión	TOT
EDIFICIO TRIDENTO 103 APARTAMENTOS	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2 ÁREAS PROYECTO ANTERIORES (M ²)	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LOTES	Vivienda Multifamiliar	2,208.37	0.00	0.00	2,208.37	0.00	0.00	0.00	2,208.37
ROTUND	Comercio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	Oficinas - Servicios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1er PISO	Industria - Comercial	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	Industria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3 TOTAL CONSTRUIDO	TOTAL RECONOCIDO	2,208.37	0.00	0.00	2,208.37	0.00	0.00	0.00	2,208.37
LIBRE PRIMER PISO	DESTRUCIÓN ANTERIOR				30.00	MT LINEALES DE CERRAMIENTO			0
	TOTAL CONSTRUIDO				2,208.37	DEMOLICIÓN TOTAL			30.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLIMETRÍA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO
a. No. PISOS HABITABLES: 4 b. ALTURA EN MTS.: 16.82 Y D: 0 c. BÓTANOS: 0 d. SEMISÓTANO: 1 e. No. EDIFICIOS: 1 f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1 g. PISO NO HABITABLE: 0 h. ÁREA BAJO COBERTA INCLINADA: 0 i. ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 0.09 j. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.00	a. TIPOLOGÍA: CONTINUA b. AISLAMIENTOS: LATERAL (NA), LATERAL (C) (NA), POSTERIOR (4.00), CONTRA PISOS VECHOS (NA) c. ENTRE EDIFICACIONES: NA Y NA (C) NA según norma d. RETRACCIONES: NA e. PAVES: NA Y NA	a. ANTEALAMO: 3.5 Mts. POR 4.0 Mts. b. ESARRAMENTO: NO c. ALTURA: 0 Mts. d. RETRACCIONES: NA

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	4.5 ESTRUCTURAS
DESTINACIÓN: ZONAS RECREATIVAS (96.72), SERVICIOS COMUNALES (22.38), ESTACIÓN ADICIONALES (0)	TIPO CIMENTACIÓN: PILOTES, DADOS Y VIGAS DE ARMARRE TIPO ESTRUCTURA: COMBINADO GRADO DE DESARMO: ELEMENTOS NO ESTRUCT. BAJO MÉTODO DE DISEÑO: DE LA RESISTENCIA ÚLTIMA ANÁLISIS SÍSMICO: MODAL

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Quadro Área PI	Estudio de Suelos	Memoria Cálculo Estructuras	Memoria Cálculo de Estructuras	Memoria Fotométrica Independiente
Planos de Alindamiento	Planos Dem. No Construcción	Planos Estructurales	Planos Presentación Final	

5. PRECISIONES

- El área y lindero del predio corresponden con la descripción de las escrituras y el plano de loteo.
- Reposar en el expediente oficina de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 00709 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETE y a la Resolución No. 4252 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEI.
- El predio no es objeto de participación en plusvalía según estudio técnico elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y de conformidad con el Decreto Distrital 125 de 2003.
- Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1798 del 13 de julio de 2018.
- Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales.
- Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Walter Armando Caro con M.P. No. 25202-12293 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1786 del 13 de julio de 2018 y Decreto 1225 del 12 de julio de 2017.
- Deberá realizar publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutiva del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6 1.2.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2016.
- VIGENCIA: ESTE LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA.

Curadora Urbana 4(P) <i>Catherine Cely Corredor</i> CATHERINE CELY CORREDOR M. P. N° 42940204-8841827	Arquitectura <i>Maria Esther Perálvarez Leal</i> MARIA ESTHER PERÁLVAZ LEAL M. P. N° 08700-33383 ETC.	Ingeniería <i>Nolan Navarro</i> NOLAN NAVARRO M. P. N° 25290-36890 CND	Jurídica <i>Martha Carreño</i> MARTHA CARREÑO T. P. N° T.P. 73.180	Vo Bo <i>[Firma]</i> COORDINADOR
--	--	---	---	--

EL TITULAR DE LA LICENCIA ESTA OBLIGADO A MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y A PRESENTARLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.



CURADURIA URBANA N° 4 - Bogotá, D.C.
ARQ. CATHERINE CELY CORREDOR - Curadora Urbana (P)

No DE RADICACION PAGINA

11001-4-20-2495

1

Acto Administrativo No 11001-4-21-2023

FECHA DE RADICACION

18-dic-20

FECHA EXPEDICION:

05-ago-21

FECHA EJECUTORIA:

VIGENCIA:

7. INFORMACIÓN TRIBUTOS

No. Ingreso	Fecha	Valor	Base Imponible	Tipo	No. Ingreso	Fecha	Valor	Base Imponible	Tipo
00001200007492	30-ago-21	\$2.300.000	\$2.014.930.000	Desamortización					

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 (modificado por el Artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017).
- 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.
- Cuando se trate de licencias de construcción, 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.
- 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 geocronista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- 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.
- 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.
- 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 patrimonio autónomo en los que el fiduciario ostenta la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 60706 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento a RITEL para las nuevas construcciones que incluyen el uso de vivienda y que serán objeto al régimen de propiedad horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia inclusive su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3085 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 306 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el Artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento e lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes comunitarios o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

EL TITULAR DE LA LICENCIA ESTÁ OBLIGADO A MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y A PRESENTARLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE
CURADURIA URBANA N° 4 - CATHERINE CELY CORREDOR CURADORA URBANA (P) - CALLE 93 B # 18-54 OF 202 - HR@CURADURIAURBANA4.GOB.CO